

משרד תכנון מס' 15059/ג
 תוקף התכנון: 146/במ/מס
 אישור תכנית מס' 15059/ג
 תועדו המיוזג לתכנון נגד החליטה
 בתום לשון עם התכנית
 17.01.06
 משרד התכנון

מחוז הצפון
 נפה עכו

מרחב תכנון מקומי - משגב
 תחום שפוט מוניציפאלי - מוא"ז משגב/מנכ"ל לתכנון

תכנית מפורטת מס' ג/15059
לבון - מגרש 32

שינוי לתכנית: מפורטת מס' ג/במ/146 שבתוקף ומפורטת מס' מש/מק/146/1 שבתוקף

15059/ג
 5550
 9.7.06

יזום התכנית:

מנשה ואסתר יוסף
 רח' החיל 35/8, צמרת הבירה, ירושלים, מיקוד: 97891, טל: 02-5811033

בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521
 תא"ל: tzafontichnun@mami.gov.il

עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
 א.ת. תרדיון ד.נ. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321
 תא"ל: dan-arch@zahav.net.il

תאריך עדכון: 10 אוגוסט, 2005

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי משגב

תחום שפוט מוניציפאלי מוא"ז משגב

שם הישוב: לבון

פרק מס' 1 זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/15059 **לבון מגרש 32**.
שינוי לתכנית: מפורטת מס' ג/במ/146 שבתוקף ומפורטת מס' מש/מק/146/1 שבתוקף.
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק הדרומי של הישוב לבון.

נ.צ. מרכזי:		
מזרח:	22/200	צפון: 760700
גוש	חלקה	חלק מחלקה
18811		10

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 0.694 דונם- מדודים באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

א. יוזם התכנית:

מנשה ואסתר יוסף

רח' החיל 35/8, צמרת הבירה, ירושלים, מיקוד: 97891, טל: 02-5811033

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.ג. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/146 שבתוקף- כל הוראות תכנית ג/מב/146 המאושרת תקיפות ובעיני עומדות, פרט לשינויים המבוקשים בתכנית זו.
- שינוי לתכנית מפורטת מש/מק//146/1 שבתוקף. כל הוראות תכנית ג/מב/146/1 המאושרת תקיפות ובעיני עומדות, פרט לשינויים המבוקשים בתכנית זו.

מסמכי התכנית:

1.6

- א. תקנון התכנית הכולל 9 דפי הוראות בכתב – מסמך מחייב.
 ב. תשריט ערוך בקניימ 1: 500 – מסמך מחייב.
 ג. נספח בינוי בקניימ 1: 250 – נספח מחייב.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

תאריך הכנת התוכנית:

1.7

תאריך	הכנת התוכנית
23 ספטמבר, 2004	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

הגדרות ומונחים:

1.8

משמעות של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט:

1.9

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
מס' מגרש קיים	מספר שחור מוקף בעיגול שחור
גבול מגרש	קו שחור רצוף
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בירוק כהה רצוף
שטח למגורים א-1	שטח צבוע כתום בהיר
שטח למגורים א-2	שטח צבוע כתום
שטח למגורים ב'	שטח צבוע תכלת
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
דרך משולבת	שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימאלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

טבלת שטחים ושימושים:

1.10

מוצע	קיים		יעוד		
	שטח בדונם	שטח ב- %		שטח בדונם	שטח ב- %
	0.561	80.84	0.561	80.84	אזור למגורים א-2
	0.133	19.16	0.133	19.16	דרך קיימת או מאושרת
	0.694	100.00	0.694	100.00	סה"כ
1		1			מס' יחידות דיון

פרק מס' 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית:

- א. תוספת שטח עיקרי.
- ב. שינוי בקו בנין צידי. קו בנין צידי יהיה 3.0 מ'.
- ג. שינוי בקווי בנין קדמי וצידי. עבור מבנה שירות מותחת למבנה חניה קו בנין קדמי וצידי יהיה 0.0 מטר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. התאמת שטחי בניה וקווי הבניה למצב הטופוגרפי בשטח.
- ב. שינוי קו בנין קדמי עבור מחסן (שטח שירות) במפלס שמתחת למפלס הרחוב מ-5 מטר ל-0 מטר עפ"י נספח הבינוי.
- ג. שינוי קו בנין צידי מערבי עבור מחסן (שטח שירות) במפלס שמתחת למפלס הרחוב מ-3 מטר ל-0 מטר, עפ"י נספח הבינוי.

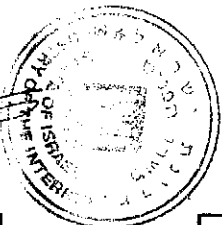
2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע מגורים א-2	שטח בניה עיקרי מוצע	מספר יח"ד במצב מוצע
	291 מ"ר	1

פרק מס' 3 הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות:

- א. כללי:
לא ייתן 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 הבנין.
- ב. אזור מגורים א-2:
ישמש למגורים, חניה ומבנה שירות. תותר הקמת יחידת מגורים אחת בכל מגרש. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.
חומרי הגימור במבני המגורים הם:
 - א. במסד הבנין: עד גובה 70 ס"מ מפני הקרקע: תותר בניה מאבן מקומית בלבד. האבן תהיה מהחלק החיצוני של גוש האבן, ותהיה בגוון אפור. סידור האבן יהיה פראי, רומי או חאמי. האבן תהיה לא מסותתת.
 - ב. בשאר חלקי הקיר: אבן מקומית כמו בסעיף א', טיח או התזה בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז' עץ וזכוכית. לא יותר שימוש באבן נסודה לבנה.
 - ג. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה.
 - ד. הועדה המקומית רשאית לחייב כסוי גרנוליטי על גגות המבנים או כל חומר גימור אחר במבנים שהגג להם ניצפה ממקום אחר בישוב ("חזית חמישית").מבנה השירות ישמש למחסנים, חדר כביסה, מתקנים הנדסיים להסקה וחניה.
- ג. דרכים:
ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.



3.2 טבלת זכויות והמגבלות בנייה:

א. מצב קיים עפ"י תכנית ג/צמ/146 (עיף תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

מדרווח בנייה במטרים	גובה בניה מכסימלי		שטחי בניה מכסימליים במ"ר או ב-%	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מס' יחיד מרבי	שטח מגרש מנימאלי במ"ר	ייעוד			
	במטר (3)	מס' קומות									
אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ שטחי בנייה	תכנית קרקע	50%	סה"כ שטחי בנייה	250 מ"ר (2)	50%	1	550	מגורים א-2
5	5/0 (1)	5/0 (1)	7.0	2	50%	10%	40%	40%	1	550	מגורים א-2

תערוך לסבלה:

(1) קו בנין קדמי וצדדי = 0 מטר עבור מבנה חניה בלבד, עד עומק 6.0 מטר מגובל הקדמי של המגרש.

(2) שטח הבניה הכולל לא יעלה על 250.0 מ"ר.

(3) ארובת המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה.

ב. מצב מוצע (עיף תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

מדרווח בנייה במטרים (2) (3)	גובה בניה מכסימלי		שטחי בניה מכסימליים במ"ר	מס' יחיד מרבי	שטח מגרש מנימאלי במ"ר	ייעוד					
	במטר (3)	מס' קומות									
אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ שטחי בנייה	תכנית קרקע	55%	291 (1) 96	250	40%	1	550	מגורים א-2
5	0/3	0/5	11.0	3	34.6	275	55	291	1	550	מגורים א-2

תערוך לסבלה:

(1) בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סף"כ שטחי הבניה המותרים.

(2) קו בנין קדמי וצדדי = 0 מטר עבור מבנה חניה, ועבור בניה שמתחת למפלס הרחוב, עפ"י נספח הבנייה. ובתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן, ונג המבנה יוקצו לכוון המגרש של מבקש הבקשה, עד עומק 6.0 מטר מגובל הקדמי של המגרש.

(3) גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה במקרה הנמוכה ביותר, בתפר שבין הקרקע והמבנה.



3.3 הוראות אדריכליות:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור שכנים גובלים למגרש.
- ב. הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה.
- ג. כל מתקן על הגג הבולט מעבר למעקה יחויב במסתור מבונה מחומר התואם לחזית. גובה מרבי למסתור 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.
- ד. לא תותר הצבת קולטים ודודי שמש על הגגות שלא בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות של תכנית ג/במ/146. על מראות הקליטה להיות בקו הגג ללא בליטה, על הדוד להיות מוסתר במערך הגג.
- ה. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- ו. כל הוראות הבניה של תכנית ג/במ/146 תקפות וחלות גם בתכנית זו, למעט הוראות המתייחסות לזכויות בניה וקווי בניין.

3.4 עבודות פיתוח ותשתיות:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח בליווי אדריכל נוף, בין אם כמסמכים הכלולים בבקשה להיתר ובין אם כמסמכים נפרדים המקדימים לבקשה להיתר.
- ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- ג. בשטחים ציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחנייות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- ד. בכל שטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3.0 מ'. הפרש גובה של יותר מ- 3.0 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימאלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
- ה. 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 לחילופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ עפ"י פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ו. כל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% יבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7.0 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בנית המבנה. על מנת למנוע דירדור סלעים ויצירת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ- 7.0 מ' עפ"י תנאי השטח במגרש ומיקומו.
- ז. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ח. עודפי עפר ופסולת בנין יפונו ע"י מפתחי המגרשים, עפ"י אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהיו הפרעה או מטריד חזותי. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת הבניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

3.5 חניה:

- א. 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.
- ב. החניה יכולה להיות מקורה במבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש. לחליפין ניתן למקם אזור חניה מתחת לקומת המגורים. במקרה זה החניה חייבת להיות סגורה מכל הצדדים פרט לצד הכניסה. גובה הפנימי באזור החניה לא יעלה על 2.20 מ'.

א. 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.

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	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 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:
 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 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.

ב. חשמל:

1. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.
2. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

ג. תקשורת:

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

ד. מים:

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

ה. 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.

ו. ניקוז:

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ז. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.7 הוראות כלליות:

א. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו 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. איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו, יהיה עפ"י התנאים הנדרשים בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.
3. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
4. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ד. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב 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. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
2. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.8 הוראות הג"א:

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

3.9 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 20 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק מס' 4 חתימות:



4.1 יוזם ומגיש התכנית: מנשה ואסתר יוסף

אין צורך להגיש עקרונות תכנוניים...
התוכנית תש 2017
המס' 771
תאריך: 2017.04.14
מס' 349204

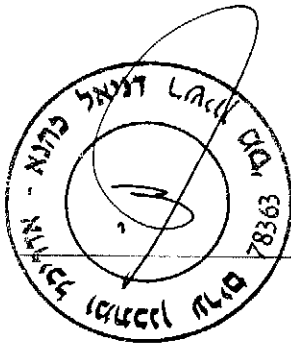
ביטול
תחילה
סגור

4.2 בעלי הקרקע: מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' 771
תאריך: 2017.04.14
מס' 349204

מס' 771
תאריך: 2017.04.14
מס' 349204

4.3 הועדה המקומית לתכנון ובניה "משגב"



4.4 עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים

ביבאר סוהנא סלממה
סוהנא סוהנא - מודד סוסטן
מס' 771
תאריך: 2017.04.14
מס' 349204