

מ/מ
24.01.11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה לתכנון
ועד הפיקוח והבקורת
במחוז הצפוני
24-01-2011
נתקבל
מצד ועדת

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/ 18262

לבון - תוספת זכויות בניה במגרש 201

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי

משגב

סוג התכנית

תכנית מפורטת שניתן מכוחה להוציא היתרים

הודעה על אישור זכויות מחל 18262
פורסמה בליקוי הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 18262
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.11.11... לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש ששטחו פי שלוש ממגרש ממוצע בתחום היישוב. תכנית המתאר המאושרת מתירה מגבלה של 250 מ"ר אחידה לכל תחום התכנית. קיימת הסכמה עקרונית של הועדה המקומית - כפוף לאישור תכנית מפורטת - לתוספת זכויות בניה למגרש זה שהוא גדול במיוחד, וזאת ללא פגיעה במראה החיצוני של המבנה ביחס לשאר המבנים בישוב, ללא שינוי בקוי הבנין או בגובה המבנה מעל לכביש. התוספת תהיה במרתף, במקום חלק שהיה אמור לקבל מילוי עקב שינוי בטופוגרפיה של המגרש.

תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה במרתף, בסדר גודל של 52 מ"ר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תכנית מס' גנ/ 18262

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית תוספת זכויות בניה במגרש 201
1.2	שטח התכנית 1.664 דונם
1.3	מהדורות שלב מתן תוקף
1.4	סיווג התכנית מספר מהדורה 01 תאריך עדכון 29.12.2010 סוג התכנית תכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתרים
1.5	מקום התכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף: 62 אופי התכנית תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי משגב קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X 227350 760925
1.5.2	תאור מקום מגרש באזור הצפון מזרחי של לבון
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה אזורית משגב התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית לבון 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18809	מוסדר	חלק מהגוש		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
18809	ל"ך

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות 201

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מש/מק/146/2	שינוי	תוספת זכויות בניה	י.פ. 5037	4/12/2001
ג/במ/146	שינוי	תוספת זכויות בניה	י.פ. 4136	15/11/1993

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מחוז צפון	תמר דה לה זרדה – אדריכלית ומתכנתת ערים	29.12.2010	1		1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית מחוז צפון	תמר דה לה זרדה – אדריכלית ומתכנתת ערים	29.12.2010		18		מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית מחוז צפון	תמר דה לה זרדה – אדריכלית ומתכנתת ערים	29.12.2010	1		1:100	מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			052-8447442	קהילת קובנה 12 תל אביב 69400		מקומית	לי"ך	007649783	אלי בן מיר		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									לי"ר	

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			052-8447442	קהילת קובנה 12 תל אביב 69400			007649783	אלי בן מיר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל ומתכנת ערים
tzerda@gmail.com	04-8251307	052-2821800	04-8341212	אידר 45 א' חיפה 34752		41689	054616664	תמר דה לה זרדה		
bibarm@netvision.net.il		054-4486741	04-9804186	כפר גית הגלילית מול מרכז מסחרי		771		מוחא ביבאר סלאמה		מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

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

הגדלת שטחי בניה למגרש 201

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הגדרת זכויות בניה, הגדלת סה"כ שטחי בניה ללא שינוי בכל יתר ההוראות שבתכנית מאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1.664			
מגורים – מספר יח"ד	1	0	1	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	293	43	250	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
	ל"ר	100	אזור מגורים א

מגורים א':		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים כמפורט בתכנית מאושרת ג/במ/ 146 ו- מש/מק/146/ 2 לאזור מגורים א'1.		א.
תוראות		4.1.2
מגורים א	כמפורט בתכנית מאושרת ג/במ/ 146 ו- מש/מק/146/ 2 לאזור מגורים א'1	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שירות	עיקרי			
										18.2	302.0	9.0	96.50	196.50	1664	100	מגורים
<p>ללא שינוי בהתאם לתכנית מאושרת גבמ/ 146 ו- מש/מק/2/146</p>																	

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי****6.1.1 מרתף**

הבינוי המוצע כתוספת יהיה בתוך תחום קוי הבנין הקיימים. הצורה המופיעה בתכנית זו והמיקום של התוספת מחייבים.

6.2 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב.2. ניתן יהיה בשל אילוצים טעניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודים חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא ייתן היתר בניה לשימוש מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד כא"מ
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על – עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

6.2 תנאים למתן היתר בניה**6.2.1**

חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 כמפורט להלן:
היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לתמ"א 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות תמ"א 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תמ"א 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

כל ההוראות בהתאם לתכנית מאושרת ג/במ/ 146 ו- מש/מק/146/ 2

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב ל"ר	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.12.2010	<i>אלי בן מזור</i>	-	007649783	אלי בן מזור	מגיש התכנית
				לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
29.12.2010		-	007649783	אלי בן מזור	בעלי עניין בקרקע
29.12.2010	<i>תמר דה לה זרדה</i> אדריכלית מ.ר. 41689 טל. 04-8341212	-	054619994	תמר דה לה זרדה	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטורים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר		ל"ד

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית


1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת מתסקיר השמעה על הסביבה?		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית סללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• כתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיחידת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה יפריה-רולית (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחידרת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
		קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁵⁾
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

- אני החתומה מטה תמר דה לה זרדה מס' תעודת זהות 54619994 מצהירה בזאת כדלקמן:
1. ערכתי את תוכנית מס' 09 / 05 ששמה: לבון - תוספת זכויות בניה במגרש 201 (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 41689.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
 4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות ותשריט) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


תמר דה לה זרדה
 אדריכלית
 ס.ר. 41689
 סל. 04-8341212

חתימת המצהירה

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : **18262/ג**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14/02/2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/מדידה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

ביבאר מוהאנה סלאמה
 שם המודד

771
 מספר רשיון

14/02/2009
 תאריך

חתימה

04-9904186-771

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 14/11/2010 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

ביבאר מוהאנה סלאמה
 שם המודד

771
 מספר רשיון

14/11/2010
 תאריך

חתימה

04-9904186-771