

תל 7/9/03

T6095#.doc68
13/09/2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : משגב

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז משגב

שם ישוב : לבון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12576
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 12.03.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12576
מיושמת בלוחות דמיסומים מס' 5231
מיום 20.10.03

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

"לבון" מיכללה וגני תעשיה - תכנית מפורטת מס' 12576/
הוספת מתקנים הנדסיים לתכליות בשצ"פ, המהווה שינוי
לתכנית מפורטת מס' 8384/ - לבון מיכללה וגני תעשיה.

1.1 שם התכנית:

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 226625	צפון : 761000
מספר גוש	חלקי חלקות	חלקות
18810	38 30 29 28	33
18811	9 7 6 1	

1.3 שטח התכנית:

כ 167 דונם

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, נצרת
עילית, טל. 04/6558211 פקס. 04/6560521

יזם התכנית:

תפן ג' יזמה התישבותית בע"מ, ת.ד. 1.
מגדל תפן 24659
טל. 04/9872977 פקס. 04/9970455

מגיש התכנית:

תפן ג' יזמה התישבותית בע"מ, ת.ד. 1.
מגדל תפן 24659
טל. 04/9872977 פקס. 04/9970455

עורך התכנית:

נעמן בלקינד, יעד אדריכלים ומתכנני ערים
ונוף בע"מ, ד.ג. משגב 20155
טל. 04/9902215 פקס. 04/9909990

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תשריט תכנית מס' 8384/ - לבון מיכללה
וגני תעשיה המאושרת תקף ועומד בעינו,
הוראות תכנית מס' 8384/ - לבון מיכללה
וגני תעשיה המאושרת תקיפות ועומדות
בעינן פרט לשינוי המבוקש בתכנית זאת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על
השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית:	תאריך
15.04.2001	הכנה
13.09.2002	עדכון 1 עפ"י הערות למתן תוקף
	עדכון 2

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

1.8 טבלת שטחים, שימושים ומקרא גוונים וסימונים (ראה תכנית מס' 8384/ – לבון מיכללה וגני תעשיה)

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 **מטרות התכנית:** הוספת מתקנים הנדסיים לתכליות בשצ"פ.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית:** הוספת מתקנים הנדסיים לרשימת השימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים, בנוסף לאלה המצויינים ברשימה המופיעה בהוראות תכנית מס' 8384/ – לבון מיכללה וגני תעשיה ראה שם בסעיף 9.2 שטח ציבורי פתוח.

פרק 3 – רשימת תכליות והוראות מיוחדות.

אין בפרק זה שינויים ביחס לתכנית מס' 8384/ – לבון מיכללה וגני תעשיה למעט באזור שטח ציבורי פתוח כמצויין במטרות התכנית.

3.1 לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.2 **האזור:** שטח למיכללה וגני תעשיה: ראה תכנית מס' 8384/ – לבון מיכללה וגני תעשיה.

3.3 **האזור:** שטח ציבורי פתוח

(רשימה זאת באה להחליף את זאת המופיעה בסעיף 9.2 בהוראות תכנית מס' 8384/ – לבון מיכללה וגני תעשיה)

- * גנים ציבוריים
- * אזורי מעבר להולכי רגל
- * שטחי ירק וגינון
- * אזורי משחק לילדים ומתקני ספורט
- * הצגת דברי אמנות ואומנות סביבתית
- * מתקנים הנדסיים: תחנות השנאה ומכוני שאיבה.
- * בשטחים אלה ישמרו כל ערכי הטבע והנוף היחודיים למקום, כגון: צמחיה וחורש טבעי, משטחי סלע, מבטי נוף מהשטח החוצה, ומצוקים.
- * הפיתוח בשטחים אלה יעשה בהתאם להנחיות הפיתוח הכלליות. (ראה סעיף 12.9 בתכנית מס' 8384/ – לבון מיכללה וגני תעשיה) בתכנית הפיתוח יומחש השילוב בין האלמנטים הקשורים לפיתוח ובין האלמנטים הטבעיים בשטח כגון: סלעים, צמחיה וכו'.
- * יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וכן יותר גידור השטח.

3.4 **האזור:** שטחים לדרכים – ראה תכנית מס' 8384/ – לבון מיכללה וגני תעשיה.

3.5 כל ההוראות לפי סעיף 9.3 בתכנית מס' 8384/ – לבון מיכללה וגני תעשיה.

3.6 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)

חירות	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי במ"ר						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים **	מס' קומות	סח"ב	לכסוי חקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
למתקנים הנדסיים בלבד	4 מעל הקרקע	1+תת קרקעי	50	50		50	*	50	5	5	5	2000	שטח ציבורי פתוח

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
**גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה
הנמוכה ביותר של המבנה.

פרק 4 - הוראות כלליות

אין בפרק זה שינויים ביחס לתכנית מס' 8384/ – לבון מיכללה וגני תעשייה למעט התאמות
לנוסח חדש בהתאם להנחיות הועדה המחוזית לנוהל מבנה אחיד לתכניות – מחוז צפון,
הוראות התוכנית (תקנון)

1. תשתיות

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור
מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- (1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | |
|---|---------|--|
| - | 2.0 מ'. | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| - | 1.5 מ'. | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| - | 11 מ'. | בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| - | 25 מ'. | בקו מתח גבוה 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 המינימליים המותרים.
- (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.
- (3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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.

2 הוראות נוספות

6. חלוקה:

- (1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- (2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- (3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

7. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

8. רישום:

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

9. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

- 1) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- 2) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

10. 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.

11. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

12. 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.

13. עתיקות :

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

14. הוראות הג"א :

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

15. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

חתימות:

אין לנו התנגדות והרשאת לחברות. כמובן שיש תהליך מתואמת עם
החברות המעורבות.
החברות יודעות לצרכי תכנון בלבד. אין בהן כל התנגדות כל זכות
ליוזמה. לא כל בעל עניין אחר בשטח התכנון כל עוד לא
הוקצה היטב ונחתם עמנו הסכם מתאים. בנינו ואין חתימתנו ש באה
במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת.
לפי כל חוקת ופ"י כל דין.
לנינו הסר סכך מוצרר בזה כי אם נישאר או נישאר על ידינו הסכם
בין השטח הכלול בתכנית. אין דבר. יד על כל. דבר או
הודאה בקיום הסכם האמור ואין יד על זכויות אחרים בגלל
הפרתו י"י מי שרכש מאתנו על ביו זכויות כרטיסן בשטח. ואין על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ופ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המזרח

13/7/02 תאריך:

בעל הקרקע

תפן ג'
יוזמה תעשייתית בע"מ
אלר

יוזם התכנית

תפן ג'
יוזמה תעשייתית בע"מ
אלר

מגיש התכנית

יער אדריכלים
מורכבני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מ ש ג ב
6