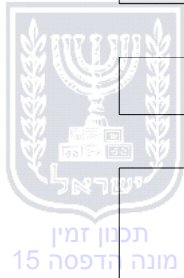


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0320275

שינוי זכויות והוראות בניה במגרש מגורים מס' 437, בלבון



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2018

לאשר את התוכנית

07/05/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש מגורים מס' 437, בלבון



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה במגרש מגורים מס' 437, בלבון

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
205-0320275

שטח התכנית
0.496 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי משגב
 קואורדינאטה X 227000
 קואורדינאטה Y 760950

1.5.2 תיאור מקום

הרחבה שלב ג, לבון, רחוב ברקת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: לבון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לבון	לבון	13	

שכונה מערבית, רחוב ברקת.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21163	בתהליך רישום	חלק	174	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12712	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12712 ממשיכות לחול.	550	834	14/12/2004
מש/ מק/ 12712 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 12712 / 1 ממשיכות לחול.	5479		09/01/2006



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גידי כורם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גידי כורם		תשריט מצב מוצע	לא
חשמל	מחייב			20/07/2017	גידי כורם	20/07/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/07/2017	גידי כורם	20/07/2017		לא

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יפה בנטוב			רמת ישי	צבר (1)	20			yafabentov@gmail.com
	פרטי	נפתלי בנטוב			רמת ישי	צבר (1)	20			yafabentov@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 195.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558213	
חוכר		יפה בנטוב			רמת ישי	(1)	20			yafabentov@gmail.com
חוכר		נפתלי בנטוב			רמת ישי	(1)	20			yafabentov@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 195.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גידי כורם	21242	גידי כורם אדריכלים בע"מ	חרשים	חרשים		04-9873263		gidico@zaha v.net.il
מודד	מודד	עארף אברהים	1228		כסרא- סמיע	(1)		04-9572294		arefeb@enter .net.il

(1) כתובת : ת.ד. 54.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש מגורים מס' 437, בלבון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הבניה במגרש.

2. שינוי קווי בניין _ לפי המסומן במצב מוצע

3. הגדלת גובה המבנה הכולל ותוספת קומה מתחת למפלס הכניסה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	437

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 2	496	100
סה"כ	496	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	496.06	100
סה"כ	496.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים שימוש הקרקע הוא למגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים, המתגוררים במקום, שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרת פרסום זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 30*50 ס"מ. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה ויותר אך ורק בהסכמת רשויות הישוב, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה. ובנוסף לכך, במסגרת אחוזי הבניה המותרים יותרו שימושים למטרות חניה, ומחסן מתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.
4.1.2	הוראות א עיצוב אדריכלי 1. חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם: א. אבן מקומית, עץ, זכוכית, טיח או התזה, בגווני המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז'. לא יותר שימוש באבן נסורה לבנה. ב. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה. ג. הוועדה המקומית רשאית לחייב כיסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר בישוב. 2. היתר בניה יכלול פרטים עיצוביים של פתוח המגרש. ב חניה יש להקצות שטח חניה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. החניה יכולה להיות מבנה נפרד מבית המגורים, או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש, את מבנה החניה, במקרה כזה ניתן למקם מחוץ לקווי הבניה במרווח הקדמי. החניה במקרה כזה יכולה להיות מקורה בגג שטוח מחומרים קלים או בטון מטויח וצבוע ושטחה ייכלל במניין השטח הבנוי המפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה. ג גגות א. הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה. ב. מתקנים על הגג: כל מיכל מים על הגג או מתקן ומכשיר אחר הבולט מעבר למעקה הגג, יחויבו במסתור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזית. גובה מרבי למתקנים על הגג - 1.5 מטר מעל הגג הבנוי. ד סביבה ונוף שמירה על ערכי נוף: מיקום המבנה בכל מגרש ומגרש יקבע בהתחשב בערכי טבע ונוף (כגון: משטחי סלע, שיחים, עצים) הנמצאים במגרש ותוך הימנעות מפגיעה בהם. תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים וערכי טבע נוספים, אם

4.1

מגורים

קיימים. הועדה המקומית תאשר את הבניה רק אם תכנית הפיתוח עונה על צרכי שמירת הנוף בשטח המגרש שאינו בנוי.

ה

ביוב

בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קו ביוב בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי, ובתנאי שהמצב יושב לקדמותו לאחר בצוע העבודה.

ו

הוראות בינוי

1. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
2. תותר בניית מחסן מתחת למשטח החניה, קווי בניין יהיו לפי המסומן במצב מוצע.
3. קירות ההפרדה בין המגרשים יוכלו להיות בגובה מרבי עד 4.0 מ'.
4. הפרש גובה של יותר מ- 4.0 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק אופקי מינימאלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
5. דודים למים חמים ימוקמו בתוך חללי הבית ולא יותר למקם ע"ג גג משופע, קולטי השמש ישתלבו בעיצוב הגגות.
6. יותר להקים פרגולות מבטון או כל חומר אחר, עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס המעוצה.
7. יותר לבנות נישה לתליית כביסה בגובה 1.80 מ' מעבר לקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
							עיקרי	שרות		עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	1	7.65	350		80	270	496	437	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2				(1)						

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. הוועדה המקומית רשאית לאשר ניווד אחוזי ושטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה .
2. הוועדה המקומית רשאית לאשר ניווד אחוזי ושטחי בניה משטח עיקרי לשטח שירות .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 50 מ"ר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במקום ו- 30 מ"ר חניה מקורה ו- 5 מ"ר מחסן.
- (2) ועוד 3.15 מטר גובה הקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (3) - קווי בניין לבניה קיימת לפי המסומן במצב מוצע, קווי בניין לבניה חדשה יהיו לפי המאושר בתכנית מש/מק/12712.
- קו הבניין המסומן במצב מוצע בצבע תכלת מיועד לחניה מקורה ולשטח שמתחת למשטח החניה בלבד.
- תותר בליטת פרגולה עד 1 מטר מעבר לקו בניין צידי וקדמי.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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 מסודר עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

6.3**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.

6.4**ניקוז**

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

6.5**חשמל**

ראו נספח בסוף הוראות התכנית

6.6**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

6.7**פיקוד העורף**

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

6.8**תקשורת**

תותקן רשת תת- קרקעית והזנות תת- קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

6.9**תקשורת**

טלפונים : רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת- קרקעיים.

6.10**היטל השבחה**

היטל ההשבחה יוטל ווייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11**ניהול מי נגר**

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

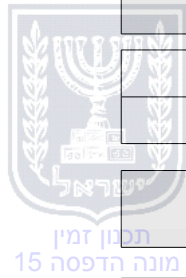
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.



נספח - הוראות בנושא 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. תחנת 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 בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימוש מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו	
3.0 מטר		א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2.0 מטר		ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.0 מטר		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
2.0 מטר		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
---	20.0 מטר	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
---	35.0 מטר	ו. קו חשמל מתח עליון – עליון 400 ק"ו
0.5 מטר		ז. כבלי חשמל מתח נמוך
3.0 מטר		ח. כבלי חשמל מתח גבוה
בתאום עם חברת חשמל		ט. כבלי חשמל מתח עליון
1.0 מטר		י. ארון רשת
3.0 מטר		יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.0 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3.0 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.