

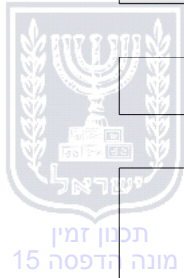
הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0509554

שינוי קווי בניין במגרש 51 - לבון

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	משגב
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי קווי בניין על מנת לתת לגיטימציה לבניה הקיימת במגרש מספר 51 - לבון.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בניין במגרש 51 - לבון

205-0509554

מספר התכנית

0.583 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	227250
קואורדינאטה Y	760675

1.5.2 תיאור מקום

שלב א'- לבון

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			

שכונה שלב א'- לבון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21163	מוסדר	חלק	52	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21163	18809
21163	18811

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/11/1993	690	4163	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 146 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 146
09/12/1999	1725	4831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 1/146 ממשיכות לחול.	שינוי	מש/ מק/ 1/146
20/12/2015	2029	7168	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21495. הוראות תכנית ג/ 21495 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21495



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גידי כורם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גידי כורם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/07/2017	גידי כורם	05/07/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	מאורה שחר			לבון	(1)				samarkanda93@gmail.com
	פרטי			תפן ג' יוזמה תעשייתית בע"מ	לבון	(2)		04-9109603	04-9872861	roni@iparks.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח. ספיר 23.

(2) כתובת: ת.ד. 1 תפן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאורה שחר			לבון	(1)				samarkanda93@gmail.com

(1) כתובת: רח. ספיר 23.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558213	

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		גידי כורם אדריכלים בע"מ	חרשים	חרשים		04-9873263		gidico@zaha v.net.il
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066		kashkoosh119 9@gmail.co m

(1) כתובת: כפר נחף מיקוד 20137.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תכנית לשינוי קווי בניין על מנת לתת לגיטימציה לבניה הקיימת במגרש מספר 51- לבון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין אחורי לצורך הסדרת פרגולה מבטון קיימת בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
2. שינוי קו בניין קדמי וצידי לצורך הסדרת פרגולה מבטון קיימת בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
3. שינוי קו בניין קדמי ל 4 מ' במקום 5 מ', למבנה העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2	583	100
סה"כ	583	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	583.39	100
סה"כ	583.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>- מגורים, חניה, מבני עזר, משרדים, לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>- בתוך מגרש המגורים ניתן להעביר קו ביוב בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. גודל יחידת הדיור לא יעלה על 250 מ"ר (כולל שטחי שרות).</p> <p>2. גובה מרבי לבניה הוא שתי קומות (7 מ') מפני קרקע קיימת.</p> <p>3. חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם:</p> <p>א. במסד הבניין: (החלק התחתון של הקירות עד גובה 70 ס"מ מפני הקרקע) תותר בניה מאבן מקומית בלבד. האבן תהיה מהחלק החיצוני של גוש אבן, ותהיה גוון אפור. סידור האבן יהיה פראי, רומי או חאמי. האבן תהיה לא מסותתת.</p> <p>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 נסורה לבנה.</p> <p>ג. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית לחייב כיסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם ניצפה ממקום אחר ביישוב (חזית חמישית).</p> <p>4. הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה.</p> <p>5. 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 מ' מעל הגג הבנוי.</p> <p>6. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>7. יש להקצות שטח חניה לפי התקן. 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 מגורים. במקרה זה החניה חייבת להיות סגורה מכל הצדדים פרט לצד הכניסה. הגובה הפנימי באזור החניה לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>8. ניתן לכלול אזור שטחי שרות סגור כחלק מקומות המסד או במקום אחר שטח אזור השרותים לא יעלה על 20% משטח יחידת המגורים. גובה אזור השרות לא יעלה על 2.2 מ'. שטח אזור השרות יכלול במניין השטח הבנוי כמפורט בסעיף 1 לעיל.</p> <p>9. שמירה על ערכי הנוף: מיקום המבנה במגרש יקבע בהתחשב בערכי טבע ונוף (כגון: משטחי סלע, שיחים, עצים) הנמצאים במגרש ותוך הימנעות מפגיעה בהם.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים, וערכי טבע נוספים אם קיימים. הוועדה המקומית תאשר את הבניה רק אם תכנית הפיתוח עונה על צרכי שמירת הנוף בשטח המגרש שאינו בנוי.</p> <p>10. בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קו ביוב בתחום שבין קו הבניין לגבול מגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי.</p> <p>11. פיתוח שטח:</p> <p>א. בכל שטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ 3 מ'</p>

4.1	מגורים
	<p>יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימאלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.</p> <p>ב. כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע, בגוון אפור, ללא סיתות. בנוסף או לחלופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ ע"י פרט שיאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ג. כל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בו השיפוע הצידי עולה על 30% יבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בניית המבנה. על מנת למנוע דרדור סלעים ויצרת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ 7 מ' על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.</p> <p>ד. עודפי עפר ופסולת בניין יפוננו רק לאתרים מאושרים ובשום אופן לא ישארו בשטח.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>- תותר הצבת מחסן פריק עד 6 מ"ר בין המבנה הקיים לגבול האחורי של המגרש, בהתאם לקיים וכמסומן בתשריט מצב מוצע. שטח המחסן נכלל בסך שטחי הבנייה.</p> <p>- שינוי קו בניין קדמי ל 4 מ' במקום 5 מ', למבנה העיקרי.</p> <p>- שינוי קווי בניין קדמי, צידי ואחורי לצורך הסדרת פרגולות בטון קיימות, בכפוף לכל דין, בהתאם לבנוי וכמסומן ברקע תשריט מצב מוצע.</p> <p>- קווי הבניין של המבנה העיקרי יהיה בהתאם לטבלה 5.</p>



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	ייעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת (1) 2	7				1
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	
(2) 4	(2) 5	(2) 3	(2) 3	(1) 2	7	1	50	250	(1) 233.2	(1) 16.8	583	51	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות הוועדה המקומית לנייד שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (2) קווי הבניין הם למבנה העיקרי. קווי בניין לפרגולות בטון ומחסן פריק קיימים, ראה פירוט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
	כל הוראות תכניות ג/במ/146 ומש/מק/1/146 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
6.2	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.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.4	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.5	עתיקות
	הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות. ובכלל זה זריקת אשפה, סיקול וחרישה לרבות עבודות פיתוח ובניה.
6.6	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.7	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור



חשמל	6.7
<p>בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p>	<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'</p> <p>תיל חשוף או מצופה</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2.0 מ'</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרב מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בהפקדת כתב שיפוי, בכפוף להוראות סעיף 197א(ב) לחוק התכנון והבניה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	-	תכנית זו הינה חלק קטן מתכניות ג/במ/146 ומש/מק/1/146 ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבועות בהן.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הנו מיד עם אישורה.

