

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0517003

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 17 בלבון

צפון

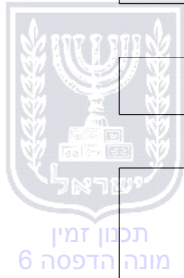
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין ותוספת שטח במגרש מספר 17 בלבון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 17 בלבון	

מספר התכנית	205-0517003
--------------------	-------------

שטח התכנית	0.774 דונם	1.2
-------------------	------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
	תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 17, 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

X קואורדינאטה

227236

Y קואורדינאטה

760648

1.5.2 תיאור מקום

לבון שכונה דרומית רחוב ספיר 10.

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		10	

שכונה

דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21163	מוסדר	חלק	18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/10/2017	גידי כורם	02/10/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	אליהו בטאן			לבון	(1)		04-9881033		doritbatan@hazor.ort.org.il
	פרטי	דורית בטאן			לבון	(1)		04-9881033		doritbatan@hazor.ort.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לבון 17.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו בטאן			לבון	(1)		04-9881033		doritbatan@hazor.ort.org.il
פרטי	דורית בטאן			לבון	(1)		04-9881033		doritbatan@hazor.ort.org.il

(1) כתובת: לבון 17.

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		אליהו בטאן			לבון	(1)		04-9881033		doritbatan@hazor.ort.org.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דורית בטאן			לבון	(1)		04-9881033		doritbatan@hazor.org.il

(1) כתובת : לבון 17.

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@zahav.net.il
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת : נחף.

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 זכויות בניה, מגרש 17 בלבון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח בניה ב 7%, משטח המגרש.

2. שינוי קו בניין קדמי לבניית מחסן מתחת למשטח החניה עד קו בניין קדמי וצידי 0 מ' והסדרת הפרגולה הקיימת בקו בניין קדמי עד 0 מ' ובהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. קווי הבניין של מבנה המגורים ישאר בהתאם לתכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	17

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	774	100
סה"כ	774	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	774.24	100
סה"כ	774.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	- מגורים, חניה, מבני עזר, משרדים, לבעלי מקצועות חופשיים. - בתוך מגרש המגורים ניתן להעביר קו ביוב בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה מרבי לבניה הוא שתי קומות (7 מ') מפני קרקע קיימת. 2. חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם: 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. 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. ג. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה. ד. הועדה המקומית רשאית לחייב כיסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם ניצפה ממקום אחר בישוב (חזית חמישית). 3. הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה. 4. מתקנים על הגג: כל מיכל מים על הגג או מתקן ומכשיר אחר הבולט מעבר למעקה הגג, יחויב במסתור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזית. גובה מרבי למתקנים על הגג 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. 5. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת. 6. 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'. 7. 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 יכלל במניין השטח הבנוי. 8. שמירה על ערכי הנוף: מיקום המבנה במגרש 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 קיימים. הוועדה המקומית תאשר את הבניה רק אם תכנית הפיתוח עונה על צרכי שמירת הנוף בשטח המגרש שאינו בנוי. 9. בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קו ביוב בתחום שבין קו הבנין לגבול מגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי. 10. פיתוח שטח: א. לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ 3 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימאלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.

4.1

מגורים

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.

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.

ד. עודפי עפר ופסולת בניין יפוננו רק לאתרים מאושרים ובשום אופן לא ישארו בשטח.

ב

קווי בנין

- קווי הבניין של המבנה העיקרי יהיה בהתאם לטבלה 5.

- תותר בניית מחסן מתחת למשטח החניה והסדרת הפרגולה הקיימת בקו בניין קדמי בהתאם לקיים וכמסומן בתשריט מצב מוצע.

- קווי בניין לחניה: קו בניין קדמי - עד 0 מ', צידי - עד 0 מ' ועד אורך של 6 מ' מהגבול הקדמי של המגרש.



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				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	7 (1)	1	50	304			50	254	774	17	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) גובה מירבי למסתור על הגג -1.5 מ' מעל הגג הבנוי.
- (2) קווי בניין למבנה העיקרי. קווי בניין לשטחי השרות, ראה פירוט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכנית ג/במ/146 ו- מש/מק/1/146 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
6.2	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. 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. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 4. 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.
6.4	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.
6.5	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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'



6.5	חשמל
	תיל חשוף או מצופה קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2.0 מ' כבל אווירי מבודד (כא"מ) קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1.0 מ' שנאי על עמוד 3.0 מ' 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני 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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.6	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.
6.7	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הנו מיד עם אישורה/מיידית.

