

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0850891

הגדלת זכויות בניה - לוטם מגרש 62

צפון

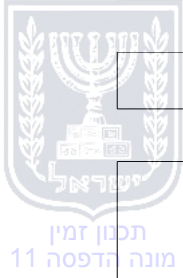
מחוז

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

תכנית מפורטת לשינוי זכויות בניה במגרש 62 בלוטם, לצורך הסדרת בנייה קיימת ללא היתר. התוכנית מגדירה בהוראותיה להסדיר את ההקלה אשר התבקשה במסגרת בקשה להיתר בניה, אשר התייחסה לגובה מדרגות פיתוח מעל 1.5 מ' בחריגה מקווי הבניין. כמו כן מוצע תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה, וכתוצאה מכך מבטלים את הוראות הבינוי הנוגעות לנושא של מסדים ומרפסות המופיעות בטבלת זכויות והגבלות הבניה של תכנית ג/9150. ובגלל שמדובר במבנה קיים אז התכנית הזו מבטלת את ההוראות המתייחסות לגובה מפלס המגרש בתכנית ג/9150 (סעיף 4 בפרק "ו" - פיתוח). תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לצורך הסדרת הבנייה בקומה תחתונה אשר נבנתה בסטייה מהיתר בניה מס 2017092. התכנית תאפשר הסדרת הבנייה הקיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	205-0850891
-------------	-------------

שטח התכנית	0.500 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

233631

קואורדינאטה Y

754205

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 62 - לוטם .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות : לוטם

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוטם	לוטם	62	

שכונה

לוטם 62

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19263	מוסדר	חלק		54

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 9150	62

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 9150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9150 ממשיכות לחול.	4901	4214		12/07/2000
מש/ מק/ 9150/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/מק/9150/1 בתחומה של תכנית זו	5121	260		24/10/2002



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				יוסף סח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף סח		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/03/2020	יוסף סח	12: 13 03/06/2020		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	עומר רסיסי			לוטם	לוטם		050-2751500		resisi@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עומר רסיסי			לוטם	לוטם		050-2751500		resisi@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון		03-9533333	02-5456054	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף סח		תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@gmail.com
	מודד	רוני שניידר	844		משגב דב	משגב דב		04-9991010	04-9990006	srv@rschneider.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 זכויות בניה ושינוי הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 11

1- שינוי גובה המבנה כך שגובהו יסתכם ב 11.30 מ' (מדוד מפני רצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד קו רכס גג הרעפים).

2- תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה, בהתאם להיתר שניתן למבנה. וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של 50 מ"ר עיקרי בקומה זו, לצורך הסדרת בנייה קיימת ללא היתר, כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב $50 + 50\%$ מ"ר (בהתאם לסעיף 62א(א)(17)).

3- מתן אפשרות לבניית מהלך מדרגות בגובה העולה על 1.50 מ' ובחריגה מקווי בניה מותרים.

4- התאמת הוראות הבינוי בהתאם לאופי הבניה במגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	62

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.9	100
סה"כ	499.9	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א-בית מגורים חד משפחתי. ב-בקומת הקרקע של מבנה המגורים יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון: רופאים, אדריכלים, אומנים, עו"ד, מהנדסים. לא יותר שימוש למקצוע העלול לגרום מפגע כלשהו לדיירי הרחוב כגון: רעש, לכלוך, זיהום אויר וריחות ובתנאי פתרון חניה בתחום המגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1-תותר בניית מבני עזר שהם מחסן או חניה מקורה. מבנה זה יכלל בחישוב שטחי הבניה המותרים. 2-תותר הקמת מבנה עזר אחד. מבנה העזר יהווה חלק ממבנה המגורים ובמסגרת הבניה המותרים. גובה מבנה העזר לא יעלה על 3.0 מ' ובכל מקרה לא יעלה על גובה בית המגורים. חומר הגימור של המחסן ו/או מבנה העזר יהיו זהים לאלו של מבנה המגורים. מבנה העזר, שהם מחסן או חניה מקורה יכללו בחישוב שטחי השרות המותרים. 3-תותר בנית חניה מקורה אשר גודלה לא יעלה על 30 מ"ר בתחום המרווח הקדמי או הצדדי ובלבד שהדבר לא יפגע בחזות האדריכלית ובחזות הנופית של הרחוב. קו בנין קדמי - 0, קו בנין צדדי - 0, בהסכמת ובחתימת השכן הגובל, הקיר הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום וללא פתחים, ניקוז גג המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש. הגימור יהיה כדוגמת הבית או מעץ טבעי מטופל. 4- גובה המבנה ימדד ממפלס רצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד קו הרכס לגג הרעפים, ניתן לאפשר חריגה של עד 70 ס"מ לצינור ארובה ומסתור לדוד שמש ורק במיקום המיועד לכך. 5- מיקום החניה במגרש המגורים נקבע על בתכנית פיתוח של השכונה המאושרת ע"י הועדה המקומית
ב	הוראות פיתוח 1-היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש. 1.1-מספר שטחים של צומח טבעי יישארו בלא נגיעה על מנת לשמור על רצף. 1.2-ישמרו דרגשי הסלע בשטח. 1.3-פיתוח המגרש יפגע בצורה מינימלית בעצים קיימים ובצומח הטבעי. 2-כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע, (קליפת הסלע) הגוון אפור ללא סיתות. בנוסף או לחלופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית. 3- ניתן לבנות מדרגות פיתוח מעל 1.5 מ' בחריגה מקווי הבניה המותרים. 4-עודפי עפר יפוננו למחצבות לוטם, במידה ואתר זה לא יכול לקלוט יותר עודפים, הם יפוננו למחצבות כבול. זאת בתיאום עם רכז המחלקה לאיכות הסביבה במועצה אזורית משגב.

4.1

מגורים א'

ג

הנחיות מיוחדות

1-קירות גבול :

א-הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה לבעלי הקרקע הגובלת עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב-לא ימלא מי שנמסרה לא ההודעה לפי סעיף 4.1.2(ג)א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו. מונה הדפסה 11

2-נטיעת עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בכתב לבעלי המגרש לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

3-מערכת אנרגיה סולארית :

ייתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, ע"פ הנחיות הועדה. על "מראות" הקליטה להיות בקו הגג ללא בליטה, על הדוד להיות מוסתר במערך הגג.

4-מיכלי גז :

יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

5- מתקן כביסה :

יוסתר מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
5 (5)	4 (5)	3 (5)	3 (5)	2 (4)	11.3 (3)	1	42	50 (1)	2 (2)	44 (1)	6	499	62	מגורים א'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) +תוספת של 50 מ"ר עיקרי לפי סעיף 62 א(א)(17).
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה ובתנאי שלא יעברו את אחוזי הבניה המותרים.
- (3) גובה המבנה ימדד מפני רצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה, במקרה של העברת זכות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה. תתאפשר חריגה של עד 70 ס"מ מעבר לקו הרכס של גג הרעפים לצינור ארובה ומסתור לדוד שמש בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 א(4).
- (4) + קומת מרתף במקרה של העברת זכות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה -סה"כ 3 קומות.
- (5) קווי בניין למבנה העיקרי.

6. הוראות נוספות**6.1****ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

כל הוראות ג/9150 שלא שונו מכח תכנית זו, ממשיכם לחול.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה, תשמי"ג-1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3

היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

6.4**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 בניה לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, 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 תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2.0 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 מ'

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת - 1 מ'

שנאי על עמוד - 3 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.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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



חשמל	6.4
לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המרכזית לפי דרישת הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול: הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, כמו כן יש לאפשר העברת צנרת תשתיות (מים, ביוב ותיעול) בגבול בין מגרשים. ניקוז : תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית ניקוז המבטיחה ניקוז כל השטח בתחום המגרש והתחברות למערכת הניקוז של האיזור. תכנית הניקוז תוכן בתיאום עם השירות ההידרולוגי בנציבות המים וטעונה אישור רשות הניקוז האזורית. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תברואה- אשפה : האשפה תסולק בהתאם להנחיות מועצה אזורית משגב.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה .