

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0912618

לבון - מגרש 471

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 זו באה לאפשר בניה נוספת למגורים במגרש 471 בלבון, ולהסדיר חריגת בניה נקודתית, שנוצרה משוני בין גבול המגרש בתכנית לצרכי רישום לגבול המגרש במדידה של היתר הבניה.

התכנית מבקשת:

50- מ"ר עיקריים במגרש המגורים כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יגיעו ל- 257.5 מ"ר.
-שינוי קווי בניין לפרגולה קשיחה, לקו בניין קדמי אפס, עד גבול המגרש.
-שינוי קו בניין צידי לצורך הסדרת מבנה קיים, החורג מתחום קווי הבניה המאושרים.

על פי התכניות המאושרות החלות במקום, ג/12712, ו-מש/מק/12712/1 :
-אזור מגורים ב 2.

-שטח המגרש/חלקה 437 מ"ר.

-זכויות הבניה: שטח עיקרי - 40%, שטחי שירות - 10%, תכסית - 50%, מותר לבנות עד 250 מ"ר סה"כ.
-קווי הבניין: קידמי - 5.0 מ', צידי ואחורי 3.0 מ'.
-ניתן לבנות פרגולה מבניה קשיחה עד 1 מ' מעבר לקו בניין קדמי וצידי.

מבנה המגורים, על פי היתר הבניה נבנה בשטח של 220 מ"ר (עיקרי + שירות).

התכנית מטמיעה את הוראות הבינוי מהתכנית המאושרת, בהתאם לאופי המגרש (מגרש עולה) ובהתאם למצב הבניה בפועל (שכונה בנויה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	לבון - מגרש 471
-----------	-----------	-----------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	לבון - מגרש 471
------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית	מספר התכנית	205-0912618
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	0.437 דונם
------------	------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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	227213
קואורדינאטה Y	760748

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 471
רחוב שוהם 23, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	471		לבון

שכונה לבון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21163	מוסדר	חלק	208	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/12/2015	2029	7168	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21495 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 21495
14/12/2004	834	550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12712 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12712
09/01/2006		5479	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 1/12712 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 1/12712
15/11/1993	690	4163	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ במ/ 146 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ במ/ 146



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 18 22/10/2020	דניאל כהנא	22/10/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	איתי בן-נון			לבון	(1)	23			itaybnn1@gmail.com
	פרטי	רוית בן-נון			לבון	(1)	23			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ		(1)		04-9990321		danny@danka-arc.com

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב, תרדיון, בניין רבין כניסה ב'.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 מספר 471 בלבון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים, כך שסך הכל שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב- 50% + 50 מ"ר על פי סעיף 62א(א)(17).

- שינוי קו בניין לפרגולה מבניה קשיחה בקו בניין קדמי: אפשרות לבנות פרגולה מבניה קשיחה עד גבול המגרש הקדמי אפס.

- שינוי קו בניין צידי (לבניין הראשי) לצורך הסדרת מבנה קיים, החורג מתחום קווי הבנייה המאושרים.

- התאמת הוראות בינוי בהתאם לאופי המגרש והפיתוח הקיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	471



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	441	100
סה"כ	441	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	437.52	100
סה"כ	437.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימוש הקרקע הוא למגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים. ובלבד ששטח הפעילות העסקית לא יעלה על 50 מ"ר, שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, לא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא ייגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה על ידי דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרת פרסום זולת שלט אחד בגודל שלא יעלה על 50*30 ס"מ. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה ויותר אך ורק בהסכמת רשויות הישוב, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה. בנוסף לכך, במסגרת אחוזי הבניה המותרים יותרו שימושים למטרות חניה בשטח עד 30 מ"ר ומחסן בשטח כולל עד 5 מ"ר, המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (7 מטר) מפני קרקע טבעית או חפורה. חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם: <ul style="list-style-type: none"> אבן מקומית, עץ, זכוכית, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז'. לא יותר שימוש באבן נסורה לבנה. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה. הוועדה המקומית רשאית לחייב כיסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר בישוב. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. היתר בניה יכלול פרטים עיצוביים של פתוח המגרש.
ב	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה. דודים למים חמים ימוקמו בתוך חללי הבית ולא יותר למקמם על גבי גג משופע. קולטי השמש ישתלבו בעיצוב הגג.
ג	<p>חניה</p> <p>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 והגבול הצידי. אורך הצלע של מבנה החניה הגובל ברחוב ועומק מבנה החניה לא יעלה על 5.25 מ'. החניה במקרה כזה יכולה להיות מקורה בגג שטוח מחומרים קלים או בטון מטויח וצבוע ושטחה ייכלל במניין השטח הבנוי והמפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.</p> <p>מי הגשם הנאספים מגגו של מבנה החניה ינוקזו למגרש לו שייכת החניה.</p> <p>ניתן לסגור את פתחו של מבנה החניה הפונה אל הרחוב בשער עץ או מתכת.</p> <p>לחליפין, ניתן למקם חניה לרכב מתחת לקומת מגורים, במקרה זה החניה חייבת להיות סגורה מכל הצדדים פרט לצד הכניסה.</p> <p>הגובה הפנימי באזור החניה לא יעלה על 2.2 מ' ושטחה יכלל במניין השטח הבנוי.</p>

4.1	מגורים
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. קירות ההפרדה בין המגרשים יוכלו להיות בגובה מרבי עד 4.0 מ'. 2. הפרש גובה של יותר מ- 4.0 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק אופקי מינימאלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון. 3. הקירות התומכים והגדרות הבנויות הדרושים לפיתוח השטח, יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע (קליפת הסלע) בגוון אפור, ללא סיתות. בנוסף או לחלופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ על פי פרט שיאושר על ידי הועדה המקומית. 4. יותר להקים פרגולות מבטון או כל חומר אחר, על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס המועצה. מבנה הפרגולה יוכל לבלוט בקו בניין צידי עד 1.0 מ' מעבר לקו הבניין, ובקו בניין קדמי עד גבול המגרש. 5. יותר לבנות נישה לתליית כביסה בגובה 1.80 מ' מעבר לקווי הבניין.</p>
ה	<p>סביבה ונוף</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים וערכי טבע נוספים אם קיימים.</p>
ו	<p>ביוב</p> <p>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.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(4) 5	(4) 3	(4) 3	(4)		2	(3) 7	1	50	(1) 50			(2) 10	(1) 40	415	471	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סך הכל שטחי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + 50 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(17).

(2) שטחי השירות: 30 מ"ר לחניה, 7 מ"ר ממ"ד, 5 מ"ר מחסן.

(3) ימדד מקרקע טבעית או חפורה.

(4) קווי בניין למבנה העיקרי - על פי המסומן בתשריט. למבנה השירות והפרגולה, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
הודפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>כל הוראות תכנית ג/12712 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושי מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהכבל</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהכבל</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מהכבל</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת - 1.0 מ' מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד - 3.0 מ' מהמתקן</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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>



6.3	חשמל
	<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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סילוק אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה על פי הוראות הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר על פי הנחיות הרשות המקומית.</p>



6.5	חומרי חפירה ומילוי
	<p>עודפי קרקע יפוננו על ידי מפתחי המגרשים, על פי אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים על פי צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהיו הפרעה או מטרד חזותי.</p>



6.6	תקשורת
	<p>טלפונים:</p> <p>רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>רשת תקשורת:</p> <p>תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.</p>

6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>

6.7 פיקוד העורף	6.7
למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	

6.8 היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/12712 ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10