

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1175199

שינוי זכויות והוראות בניה במגרש 214, לבון

צפון

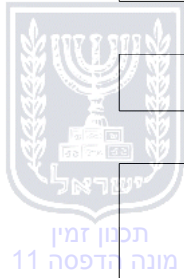
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005277830/310>

דברי הסבר לתכנית

על המגרש חלה תכנית מש/מק/2/146. במסגרת תכנית זו הוגדרו במגרש זכויות בניה של 250 מ"ר. התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה בהיקף של 7% משטח המגרש, כלומר הגדלה של 104.2 מ"ר ובכך שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב 354 מ"ר (עיקרי + שירות). כמו כן, מבקשת התכנית לקבוע שטחי שירות, להגדיל את תכנית הבניה (בהתאם לזכויות המבוקשות ועל מנת לאפשר בנייה של קומה אחת במגרש), להגדיל את גובה קירות התמך המותרים לבניה בחזית אחורית מ 3 מ' ל- 3.5 מ' לצורך תמיכת הפרשי גובה קיימים בשטח ושינוי מרחק בין הקירות ל- 1 מ' במקס 1.5 מ', לעדכן את הגדרות חומרי הגמר של המבנה ושל קירות הפיתוח, לשנות קו בניין צידי מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' כדי להסדיר מבנה קיים ולהגדיר אפשרות למיקום מחסן בחריגה מקו בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית 205-1175199

שטח התכנית 1.2 1.490 דונם

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית 1.4 סיווג התכנית

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)

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

227050

קואורדינאטה Y

761125

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: לבון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לבון	לבון	214	

שכונה

לבון, משגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21163	מוסדר	חלק	112	

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
מש/ מק/ 146 / 2	214

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>ג/ 21495</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21495 בשטחה של תכנית זו.	7168	2029		20/12/2015
<u>מש/ מק/ 2 /146</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 2 /146 בשטחה של תכנית זו.	5037	676		04/12/2001
<u>ג/ במ/ 146</u>	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				קרין און			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קרין און		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200		02/11/2023	קרין און	09: 40 02/11/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/02/2023	קרין און	10: 55 05/03/2023	נספח מצב מאושר	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	דמיטרי קפצן			כרמיאל	נשר	130 א			dima.k@elcam.co.il
	פרטי	יוליה קפצן			כרמיאל	נשר	130 א			yulia@kaptan.net

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	קרין און	88512	דינור און אדריכלות	כמון	כמון		04-9584580		dinur.onn@gmail.com
מודד	מודד	בוריס טאובין	1294		רקפת	(1)				atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: רקפת.

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

הסדרת בניה קיימת ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת בנייה קיימת החורגת מקו בניין צידי (ימני) מאושר ל-4.5 מ' במקום 5 מ' ע"פ סעיף 62א (א) (5).
2. שינוי קו בניין לבניית מחסן במרחק של עד 1 מ' מגבול המגרש ע"פ סעיף 62א (א) (4).
3. תוספת של 7% לזכויות המאושרות במגרש, המהווים 104 מ"ר ובכך שטחי הבניה יסתכמו ב-354 מ"ר (עיקרי + שירות) ע"פ סעיף 62א (א) (17).
4. שינוי גובה קירות תומכים לגובה של 3.5 מ' ושינוי מרחק בין קירות ל-1 מ' ע"פ סעיף 62א (א) (5).
5. הגדלת תכסית ע"פ סעיף 62א (א) (5).
6. שינוי חומרי גמר (מבנה + פיתוח) ע"פ סעיף 62א (א) (5).



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	214

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,490.25	100
סה"כ	1,490.25	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,490.25	100
סה"כ	1,490.25	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
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. חומרי הגמר המותרים למבני המגורים הם: א. במסד הבניין: (החלק התחתון של הקירות עד לגובה 70 ס"מ מפני הקרקע) תותר בניה מאבן מקומית בלבד, האבן תהיה לא מסותתת. יותר גם חיפוי בטיח בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז'. ב. בשאר חלקי הקיר: אבן מקומית, עץ, זכוכית, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז'. ג. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה. ד. הוועדה המקומית רשאית לחייב כיסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר בישוב ("חזית חמישית"). 2. הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה. 3. 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 מירבי למתקנים על הגג 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. 4. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. 5. יש להקצות שטח חניה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. מיקום החניה יהיה בגבולות המגרש כפי שיפורט בהיתר הבניה ובאישור הוועדה המקומית. החניה יכולה להיות מקורה במבנה מעץ, מתכת, בטון 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'. 6. ניתן לכלול אזור שטחי שרות סגור כחלק מקומת המסד או במקום אחר. שטח השרות יכלל במניין השטח הבנוי כמפורט בטבלה 5. 7. בקו בניין אחורי תותר בניית מחסן בשטח של עד 8 מ"ר בקו בניין אחורי עד 1.0 מ' ובנפרד ממבנה המגורים. חומרי הגמר של המחסן יהיו מחומרים עמידים.
ב	פיתוח ונוף 1. פיתוח סביבתי א. בשטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ' בגבול צידי ומעל 3.5 מ' בגבול אחורי. הפרש גובה של יותר מ-3.5 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1 מ' מהקיר



מגורים א'	4.1
הראשון. ב. כל הקירות התומכים, הגדרות הבנויות וקירות פיתוח השטח יבנו מאבן מקומית ללא סיתות. בנוסף או לחילופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ ע"פ פרט שיאושר על ידי הוועדה המקומית. ג. בכל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30%, ייבנה 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 ויצירת שפך עפר. הוועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ', על פי תנאי השטח ומיקומו. ד. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים. ה. עודפי קרקע יפוגו ע"י מפתחי המגרש, ע"פ אישור הוועדה המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומו מאושרים ע"פ צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה האזורית משגב, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם מראש ע"י הרשות המקומית. 2. שמירה על ערכי נוף: מיקום המבנה במגרש יקבע בהתחשב בערכי טבע ונוף (כגון: משטחי סלע, שיחים, עצים) הנמצאים במגרש ותוך הימנעות מפגיעה בהם. תנאי בהליך הרישוי יהיה 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.	
תשתיות 1. תשתיות: תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית תשתיות וחיבור הבית למערכות הנ"ל. א. מים: מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של הישוב, המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, ובכפוף להוראות הל"ת. ב. ביוב: ראה הנחיות בנושא איכות הסביבה. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית ביוב מאושרת לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה. ג. סילוק אשפה: לפי הוראות המועצה האזורית. ד. ניקוז: תנאי בהליך הרישוי יהיה תכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים. 2. בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קווי ביוב בתחום שבין קווי הבניין לגבול המגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי, ומשרת עד 5 יחידות דיור. 3. חיבורי תקשורת והזנות יהיו תת-קרקעיים.	ג

מגורים א'	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
			עיקרי	שרות					מפלגה	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	214	1489	334	20	354	1	7 (2)	2	5	4.5	5	5 (3)

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) ולא יותר מ 354 מ"ר.
(2) גובה המבנה הכללי ימדד ממלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד לרום הגג.
(3) תותר בניית מחסן בחריגה מקו בניין אחורי עד 1 מ' מגבול המגרש, ראה פירוט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות

כל הוראות תכנית ג/במ/146 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.

