

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0959478

לבון - רה תכנון מגרשים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

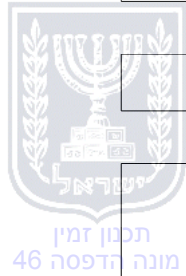
14/08/2024

לאשר את התוכנית

29/08/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005130096/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת בשלושה מגרשים שאושרו למגורים בתכנית ג/במ/146. במגרשים אלה מאושרות סה"כ 18 יח"ד עם זכויות בניה ניכרות (כ-6,000 מ"ר), שנבנו ב-9 מבננים. התכנית מציעה ניצול מיטבי של הזכויות ע"י ארגון מחדש של המתחם בשני מגרשים: מגרש אחד בו 36 יח"ד (במבנים הקיימים), בצפיפות של 3.6 יח"ד לדונם, ומגרש נוסף בו ניתן יהיה בעתיד לתכנן יח"ד נוספות (שטח זה הינו חורש טבעי בקרקע משופעת). בנוסף, התכנית מסדירה דרך קיימת בגבול המערבי של המתחם ומוסיפה שטחים לחניות. התכנית מקצה במבננים הקיימים 16 דירות גדולות (כ-140 מ"ר) ו-20 יח"ד קטנות (50-65 מ"ר), ומוסיפה זכויות בניה על מנת לאפשר הרחבת יח"ד. לצורך אישור התכנית נדרש שינוי תמ"מ לעניין מס' יח"ד בישוב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	לבון - רה תכנון מגרשים
-----	------------------------	-----------	------------------------

	מספר התכנית	205-0959478
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	12.643 דונם
-----	------------	-------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	227052
קואורדינאטה Y	760793

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

שכונה לבון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18811	מוסדר	חלק		32, 35, 38-39

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תממ/ 9 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2 . הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>תממ/ 40 /9 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2 /40 . הוראות תכנית תממ/ 9 /2 /40 תחולנה על תכנית זו.	12656	11272		15/08/2024
<u>ג/ 21495</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/21495 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	7168	2029		20/12/2015
<u>ג/ במ/ 146</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ במ/ 146 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	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				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	15/02/2024	דורון רוהטין	12: 44 15/02/2024	נספח מבניים קיימים	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 250	1	20/12/2023	אלה חוטימסקי	17: 18 20/12/2023	נספח תנועה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	1	19/08/2024	דורון רוהטין	14: 04 20/08/2024	מסמך בהתאם לסעיף 8.1.1 בתמ"א/1/35 - לבון - השפעת תוספת יח"ד על תשתיות ביישוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/01/2024	דורון רוהטין	14: 12 04/01/2024	תשריט 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית משגב	רקפת			04-9990102		vaada@vaa-da-misgav.org.il
	פרטי	רועי שטרן (2)		תאגיד א.מ. שטרן נכסים בע"מ	פתח תקוה		23	03-6430633		roei@ohak.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. משגב, א.ת. תרדיון.

(2) כתובת: פוריה ניהול.

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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9902251		doron@yaad-arc.co.il
מודד	מודד	מגידי חביב	1524	גיא חביב	טייבה	(2)		09-7997393		majdi.habib@gmail.com
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847	א.ט. הנדסה - תכנון יעוץ ומדידה	רקפת	(3)		04-9800323		atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: המייסדים 1, יעד, ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 4035.

(3) כתובת: ד.ג. משגב, ת.ד. 145.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 מספר יח"ד המותרות במתחם מ-18 ל-36, בהתאם למספר שנבנה בפועל, תוספת של 24 יח"ד ל-402 יח"ד המאושרות בישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 24 יח"ד ל-402 יח"ד מאושרות בישוב, וכן תוספת זכויות בניה.
2. הסדרת יעוד לדרך קיימת.
3. הסדרת מקומות חניה נדרשים.
4. הגדרת שטח לתכנון מגורים בעתיד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	111, 110	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מוצעת	115	הנחיות מיוחדות
חניון	114, 113	הנחיות מיוחדות
יעוד	תאי שטח כפופים	זכות מעבר
מגורים א'	111, 110	זכות מעבר
דרך מוצעת	115	זכות מעבר
חניון	114	זכות מעבר
מגורים א'	111	זכות מעבר
חניון	114	זכות מעבר
מגורים א'	111, 110	זכות מעבר

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	392	3.10
מגורים ב' 2 לבניה בשלב א'	11,782	93.19
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	462	3.65
שביל להולכי רגל	7	0.06
סה"כ	12,643	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,081.62	8.56
חניון	241.4	1.91
מגורים א'	11,320.04	89.54
סה"כ	12,643.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. דירות מגורים. ב. תחנת טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. דירות המגורים יוגדרו כבית משותף, שטחי המעברים והגינון יוגדרו כשטחים משותפים. 2. תותר קביעת שטחי גינון מוגדרים שיצורפו כשטחי גינה פרטיים לדירות, ובתנאי שהמעברים בין הבניינים יישארו משותפים. 3. שטחי החניות יוסדרו בהתאם לנספח התנועה. 4. פיתוח תא שטח 110 יותנה בהכנת תכנית בינוי שתציג השתלבות הבינוי המוצע עם הבינוי הקיים, ופתרונות חניה בתחום המגרש. יחידות הדיור ייבנו במבנה אחד, בדומה למבנים הקיימים. ניתן יהיה לערוך את תכנית הבינוי לתא השטח במסגרת הבקשה להיתר בניה. 5. מיקום מדויק של תחנת טרנספורמציה ייקבע בתיאום עם חח"י. 6. הרחבת יח"ד יהיה בגבולות הבניין הקיים בלבד, תוך שמירה על חזות המבן ושימוש בחומרי גמר המשתלבים בקיים.
ב	זכות מעבר
	1. השטחים בתחום המגרש, המסומנים בזיקת הנאה, יאפשרו מעבר הולכי רגל ציבורי. 2. השטחים יגוננו ויתוחזקו ע"י היישוב כחלק מהשטחים הציבוריים.
ג	הנחיות מיוחדות
	1. בתחום המגרש, ברצועות המסומנות בהנחיות מיוחדות, תשמר רצועת גינון ציבורי ברוחב 1.5 מ' מהקיר הקיים לאורך המדרכה. 2. הקמת גדר בתחום המגורים תותר רק במרחק של 1.5 מ' מהקיר תוך שמירה על הרצועה המגוננת הנ"ל.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. ב. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	ככל הניתן, יש לשלב גינון כחלק מתכנון הדרך.
4.3	חניון
4.3.1	שימושים

חניון	4.3
א. חניות. ב. מדרכות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. גינון.	
הוראות	4.3.2
פיתוח ונוף 1. שטחי החניות יוסדרו בהתאם לנספח התנועה.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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 בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	111	9875	4580	988	(1)	(1)	40	36	12.5 (3)	3	(1)	3	3	(4)	5
מגורים א'	110	1300	660	150	(1)	(1)	40	6	12	3	(1)	3	3	3	5

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

הוראות טבלה 5:

א. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה המבנים יכלול מתקני מערכות על הגג ואת אלמנטי ההסתרה שלהם

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת זכויות ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית. גובה קומה מקסימלי מתחת לקומת הכניסה יהיה 3.5 מ'.
(2) במבנים הקיימים, כמסומן בנספח הבינוי, תותר השלמת הקומה במרפסת הגג מתוך זכויות הבניה הרשומות לפי: 60 מ"ר ליחידות הגג במבנים B,C,D,E,F, ו-40 מ"ר במבנים G,H,I. במבנה A תותר קומה שניה על הגג בשטח של עד 100 מ"ר.
(3) גובה תוספת בניה למבנה קיים, כמסומן בנספח הבינוי, לא יחרוג מגובהו המקסימלי הקיים, למעט מבן A בו תותר בנית קומה שניה עד לגובה 8 מ'.
(4) לפי הקיים.
(5) גודל יחידה מקסימלי 110 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שירות.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מיקום החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה ובהתייעצות עם הישוב.

6.2**ניקוז**

- א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ניקוז עילי של המגרש, שיכלול במקרה של מרתפים גם את פתרון הניקוז התת קרקעי, וכן את תכנון ניקוז החפירה של המרתפים.
- ב. 15% משטח התכנית ישמש להחדרת נגר עילי.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

בקשה להיתר בניה תציג את המבנן בו קיימת יחידת הדיור הנדונה ובמידת הצורך את המבננים הסמוכים.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא יותרו כריתתו או פגיעה בו.

6.5**חומרי חפירה ומילוי**

תאסר חציבה/שפיכה של עפר/פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור.

6.6**הפקעות לצרכי ציבור**

הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש תוספות בניה בתא שטח 111	
2	מימוש תא שטח 110	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנה.