

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0388249

עצמון, הגדלת הצפיפות ושינוי הוראות בינוי ועיצוב

צפון

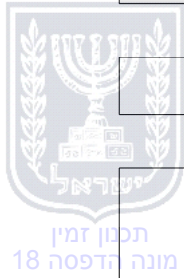
מחוז

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

מטרת התכנית היא תכנון של שכונה חדשה בצפיפות גבוהה מזו שבתכנית המאושרת, וכוללת מגרשים ויחידות דיור ששטחן קטן משטח היחידות בתכנית המאושרת.

התוכנית הינה יוזמה של הישוב עצמון, ונוצרה מתוך רצון לשמר קהילה רב דורית בישוב, בגיבוי המועצה האזורית משגב.

התוכנית באה לתת מענה לאוכלוסיה בעלת צרכי נגישות וכן לאפשר תכנון חסכוני.

התוכנית יוצרת בינוי צפוף יותר יחסית לרחובות האחרים בעצמון.

השילוב של הגדלת מס' יחידות הדיור לדונם, יחד עם הקטנת המגרשים, הקטנת זכויות הבניה למגרש וקביעת בינוי דו משפחתי, מחייבים התאמת ההוראות האדריכליות בכדי להיטיב עם התכנון ולאפשר הקמת מתחם מגורים בר קיימא המאפשר איכות חיים.

לשם כך התוכנית מעדכנת את הנושאים הבאים: הגדרה מחדש של גודל מינימאלי למגרש; הוראות עיצוב ובינוי; שינוי קו בנין; שינוי תכסית; קביעת הוראות לקירוי חניה והתניית תנאים למתן היתרי בניה.

תוכנית זו נערכת לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב וכל המגרשים בתחומה אשר נכללים באיחוד וחלוקה הינם בבעלות המדינה. לפי הנחיית הועדה המחוזית צפון יש לסווגה כתוכנית ללא איחוד וחלוקה, ולא יחולו עליה תקנות איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עצמון, הגדלת הצפיפות ושינוי הוראות בינוי ועיצוב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

205-0388249

מספר התכנית

575.545 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף
קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א
(א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן
7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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	224225
קואורדינאטה Y	751828

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: שגב (עצמון)

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב (עצמון)			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19789	מוסדר	חלק	3-70, 72-76	2, 71
19810	מוסדר	חלק		25
19811	מוסדר	חלק	35-36, 56	3, 30, 33, 39, 49, 54
19813	מוסדר	חלק	106-115, 119-120, 122-123, 125-130, 136, 162, 164, 166, 168, 172, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 195-197, 209, 211, 213, 215, 218, 223-224, 227, 234, 236, 238-239, 252, 254, 256, 258, 260, 262	94-96, 199, 201, 203, 205, 207, 228, 250
19814	מוסדר	חלק		3, 8, 10
21112	מוסדר	חלק	4-80, 82-96	81
19790	מוסדר	כל הגוש	2-12, 15-76, 78-79	

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/ 14061	כא, כה, 309 - 325

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	תאריך
ג/ 20248	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20248. הוראות תכנית ג/ 20248 תחולנה על תכנית זו.	6956	2416	30/12/2014
ג/ 7540	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7540. הוראות תכנית ג/ 7540 תחולנה על תכנית זו.	6431	4689	14/06/2012
מש/ מק/ 14061 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 14061 / 2. הוראות תכנית מש/ מק/ 14061 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6469	6281	06/09/2012
מש/ מק/ 14061 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 14061 / 1. הוראות תכנית מש/ מק/ 14061 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5943	3482	23/04/2009
ג/ 14061	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14061. הוראות תכנית ג/ 14061 תחולנה על תכנית זו.	5647	2218	29/03/2007
מש/ מק/ 3805 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 3805 / 2. הוראות תכנית מש/ מק/ 3805 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5345		01/12/2004
מש/ מק/ 3805 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 3805 / 1. הוראות תכנית מש/ מק/ 3805 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5203	3272	07/07/2003
מש/ מק/ 4330 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 4330 / 1. הוראות תכנית מש/ מק/ 4330 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5005		22/07/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9069	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9069 ממשיכות לחול.	4534	3982	19/06/1997
ג/ 7027	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7027. הוראות תכנית ג/ 7027 תחולנה על תכנית זו.	4035	4411	20/08/1992
ג/ 3805	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3805 ממשיכות לחול.	2756	75	15/10/1981

הערה לטבלה:

מס' עמוד בילקוט פרסומים לתוכנית מאושרת מש/ מק/ 3805 / 2 : 756.
מס' עמוד בילקוט פרסומים לתוכנית מאושרת מש/ מק/ 4330 / 1 : 3428.



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				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע 1	לא
קווי בנין	מחייב	1: 500	1	20/07/2016	דניאל כהנא	25/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/02/2016	דניאל כהנא	01/02/2016		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		ועדה מקומית משגב		(1)		04-9990102	04-9990095	vaada@vaada-misgav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ועד מקומי עצמון-שגב	שגב (עצמון)	עצמון שגב	1	04-9909006	04-9909413	akrishsl@gmail.com

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	(1)		04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mmi.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

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	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	danny@dank a-arc.com
מודד	מודד	רוני שניידר	844		.	(1)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.n et

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

רה תכנון של שכונה מאושרת והגדלת יח"ד ושינוי הוראות בינוי ועיצוב, על מנת לייצר מגוון של יח"ד בישוב עצמון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשי המגורים המאושרים ללא שינוי בסה"כ שטח יעוד המגורים בתוכנית המאושרת.
2. הגדלת מס' יח"ד ללא שינוי בסך זכויות הבניה המאושרות. התוכנית מציעה תוספת של 11 יח"ד לישוב עצמון.
- לאחר אישור תוכנית זו סה"כ יח"ד בישוב יסתכמו ב-394 יח"ד.
3. הגדלת מס' יחידות האירוח כך שבכל מגרש ניתן לשלב יחידת אירוח אחת על חשבון שטחי הבנייה למגורים.
4. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים ביעוד מגורים והגדלת סך שטח יח"א ב- 50% מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבנייה ביעוד.
5. עדכון תוואי הדרך המאושרת (מס' 2) על מנת להטיב את התכנון.
6. שינוי גודל מינימאלי למגרש.
7. שינוי וקביעת קווי בנן למגרשי המגורים.
8. שינוי תכנית.
9. קביעת הוראות לבנייה לפי דגמים.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכליים.
11. הגדלת שטחי ציבור.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
מגורים א'	498 - 471
שטח ציבורי פתוח	6 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	485 - 498
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6
קו ביוב	דרך מוצעת	2
קו ביוב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
קו ביוב	מגורים א'	481, 484
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	3, 6

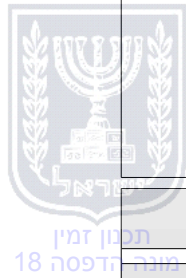
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,663	0.64
חקלאות אינטנסיבית לפי תוכנית ג/3805	1,599	0.28
יעודים שונים שתוכנית זו אינה משנה	554,897	96.41
מגורים א'	8,600	1.49
ש.צ.פ.	4,960	0.86
שטח פרטי פתוח לפי תוכנית ג/3805	1,826	0.32
סה"כ	575,545	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,449.65	0.25
דרך מוצעת	2,401.24	0.42
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	554,895.74	96.41
מגורים א'	8,600	1.49
שטח ציבורי פתוח	8,198.15	1.42
סה"כ	575,544.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מבנה מגורים חד משפחתי במגרש. 2. יותר שילוב יחידת אירוח אחת למגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הבניה במגרשים תעשה במבנים דו משפחתיים במגרשים צמודים, בהתאם לנספח קווי הבנין ובהתאם לתוכנית בינוי אשר תאושר ע"י ועד הישוב עצמון וע"י הועדה המקומית. אישור זה יהווה תנאי להגשת היתר בניה. 2. הוראות לתכנון הדגמים: א. כל הדגמים האפשריים לבניה במגרשי התוכנית, לרבות קירוי חניה, יפורטו בתוכנית הבינוי. ב. על מגיש ההיתר חלה חובת אישור הבקשה להיתר ע"י הישוב. ג. תכנון המבנה יתייחס לשתי יחידות הדיור הצמודות כמבנה אחד שלם ויתוכנן בהתאם לכך. עם זאת יש להביא בחשבון שמירה על פרטיות כל יחידת דיור, מבחינה אקוסטית וויזואלית, ולתת מענה לכך בתכנון המבנה והפיתוח סביבו. ד. לא יבנה קיר משותף לשתי יחידות הדיור הצמודות, התפר ביניהן יהיה על גבול המגרשים. ה. דגם המבנה יהיה דגם צומח, המאפשר בניית כל המבנה בבת אחת, או בנייה בשלבים לפי הקומות. ו. גג הבית יהא שטוח, לא יותרו גגות רעפים או גגות משופעים אחרים. ז. תזמון כל שלבי הבניה יהיה זהה לשתי יחידות הדיור, ולא תותר הקמת יחידת דיור אחת ללא היחידה הצמודה אליה. ח. בתום פרק זמן של ארבע שנים מיום אכלוס הבתים (אישור טופס 4), יותר להגיש היתר בניה לתוספות בניה שלא עפ"י הדגמים המחייבים אשר יקבעו בתוכנית הבינוי, ובתנאי שיעמדו בהוראות תוכנית זו. התכנון המוצע יהיה כפוף לסעיפים ב, ג, ד, ו לעיל. 3א. מפלס המגרש יתוכנן במסגרת תוכנית הבינוי, ויאפשר פיתוח ובינוי נגיש ככל האפשר. בהתאם לכך ולתנאי השטח מפלסי ה 0.0 יקבעו בתוכנית להיתר בניה לתשתיות ציבוריות, ויהיו מחייבים. 3ב. מפלס הכניסה של המגרשים 471 ו- 472 יתוכנן במפלס הנמוך ביותר של הכביש הגובל בהם. 4. יותר להקים גשר גישה למבנה במגרשים שמתחת למפלס הכביש, בצמוד למשטח החניה, ובתנאי שרוחבו לא יעלה על 1.4 מ' נטו. 5. יותר קירוי החניה בחומרים קלים בלבד, מפולש, בהתאם לתוכנית הבינוי. 6. בין מגרשים יותר להקים, במידת הצורך, קיר תומך שגובהו עד 30 ס"מ מעל מפלס הפיתוח של המגרש הגבוה. לא יותרו הקמת חומות או גדרות אטומים. 7. לא יותקנו דודי שמש גלויים על הגגות, דודי השמש יוצנעו ע"י מסתור הגג. 8. יותרו מתקנים סולאריים ליצירת אנרגיה על גבי גג המבנה בתנאי מתן פתרון אסתטי המשלב את המתקנים בעיצוב הכולל של המבנה. 9. תותר העברת תשתית ציבורית בתחום קווי הבניין.
ב	הוראות בינוי יחידת אירוח: יחידת האירוח תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים וזאת בתנאי עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו.



4.1	מגורים א'
	גודל יחידת האירוח בין 20 ל-36.40 מ"ר, שטח היחידה יחושב במסגרת השטחים העיקריים. ליחידת האירוח תותר כניסה נפרדת. ניתן פתרון חניה בתחום המגרש עבור יחידת האירוח. התכנון יבטיח מניעת מטרדי רעש.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח שימש לנטיעות, פיתוח מגרשי משחקים, מעבר שבילי מדרגות. יותר התקנת ספסלים, פרגולות להצללה, מתקני משחק, פסלים. יותר הקמת מבנה חדר טרנספורמציה משולב בפיתוח.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יזמי התוכנית, או מי מטעמם שיפתחו את מערכת הדרכים ושטחי השצ"פ, יחויבו בשתילת עצים לאורך המדרכות ובאיזורי השצ"פ. תוכנית שתילה תאושר כחלק מהיתר סלילת הדרכים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כל כלי הרכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. יותר התקנת תחנות אוטובוס.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יזמי התוכנית, או מי מטעמם שיפתחו את מערכת הדרכים ושטחי השצ"פ, יחויבו בשתילת עצים לאורך המדרכות ובאיזורי השצ"פ. תוכנית שתילה תאושר כחלק מהיתר סלילת הדרכים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כל כלי הרכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. יותר התקנת תחנות אוטובוס.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יזמי התוכנית, או מי מטעמם שיפתחו את מערכת הדרכים ושטחי השצ"פ, יחויבו בשתילת עצים לאורך המדרכות ובאיזורי השצ"פ. תוכנית שתילה תאושר כחלק מהיתר סלילת הדרכים.
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	בהתאם לתוכניות מאושרות החלות במקום.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות בהתאם להוראות התכניות החלות במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (2)	1	165 (1)	182			36	146	300	מגרש עולה	471 - 482	מגורים א'
(5)	(4)	(3)	(3)		2 (7)	7.5 (2)	1	165 (1)	182	(6)	(6)	36	146	300	מגרש יורד	483 - 490	מגורים א'
(9)	(4)	(8)	(8)		2 (7)	7.5 (2)	1	165 (1)	182.5	(6)	(6)	37.5	145	300	מגרש יורד	491 - 498	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ביחידות מ"ר.

(2) גובה המבנה ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה עד רום הגג.

(3) בהתאם לנספח קווי בנין. כמו כן יותר קו בנין צידי ואחורי אפס עבור מחסן גינה/ חדר הסקה בהסכמת השכנים הגובלים; יותר קו בנין צידי וקדמי אפס עבור קירוי חניה; תותר הקמת פרגולה במרווחי בניה עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

(4) בהתאם לנספח קווי בנין. כמו כן יותר קו בנין צידי ואחורי אפס עבור מחסן גינה/ חדר הסקה בהסכמת השכנים הגובלים, וכן תותר הקמת פרגולה במרווחי בניה עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

(5) בהתאם לנספח קווי בנין, כמו כן יותר קו בנין צידי וקדמי אפס עבור קירוי חניה; תותר הקמת פרגולה במרווחי בניה עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

(6) תותר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הועדה המקומית.

(7) תותר קומה אחת מעל מפלס הרחוב, סך הקומות ימדד ממפלס הקומה התחתונה.

(8) בהתאם לנספח קווי בנין. כמו כן יותר קו בנין צידי ואחורי עד אפס עבור מחסן גינה/ חדר הסקה בהסכמת השכנים הגובלים; יותר קו בנין צידי וקדמי עד אפס עבור קירוי חניה וכן עבור מחסן מתחת למשטח החניה; תותר הקמת פרגולה במרווחי בניה עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

(9) בהתאם לנספח קווי בנין, כמו כן יותר קו בנין צידי וקדמי עד אפס עבור קירוי חניה וכן עבור מחסן מתחת למשטח החניה; תותר הקמת פרגולה במרווחי בניה עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

6. הוראות נוספות**6.1****הנחיות מיוחדות**

כל הוראות תוכנית ג/14061 שלא שונו מכח תוכנית זו ממשיכות לחול.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אישור תכנית בינוי לכל המגרשים הנכללים ברצועה לתכנון בתכנית זו, מאושרת ע"י ועד מקומי עצמון והועדה המקומית, בקנ"מ 250:1. התוכנית תכלול:
1. תאור דגמי הבתים הדו משפחתיים בקנ"מ 100:1 הכולל תוכניות קומות, חתכים וחזיתות, כולל ציון הדגמים האפשריים לכל צמד מגרשים.
 2. קירות פיתוח, מעקות, גדרות וכל אלמנט בנוי בפיתוח המגרש.
 3. חתכי בינוי בניצב לרחוב, חזיתות המגרש והמבנה הפונים לרחוב ולנוף.
 4. מיקום חניות.
 5. פירוט חומרי הגמר: מבנה מגורים, שטחי שרות/ מבני עזר, פיתוח המגרש.
- ב. אישור תוכנית פיתוח תשתיות לכלל המגרשים, התואמת לתוכנית הבינוי המאושרת. תוכנית פיתוח התשתיות תכלול:
1. כבישים, תיעול, ניקוז, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז.
 2. מפלסי פיתוח, גדרות, מבני עזר, סידורי חנייה, כניסות לחנייה, מיקום חיבור לתשתיות ("פילרים"), גינון ונטיעות בשטחים פתוחים ולאורך הכבישים.
 3. מפלסי 0.00 של המבנים.
 4. עבודות עפר: תחומי עבודה, חפירה ומילוי.
 5. ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה/ העתקה ושיטת סימונם בשטח.
 6. פרישת חזית רחוב הכוללת חניות, קירוי חניות, קירות תומכים, מעקות ופתרון חומרי גמר.
 7. דו"ח אקוסטי ביחס לקרבת המגרשים למרכז שירותים משגב.

6.3**עתיקות**

תנאי למתן היתר בניה- תחילת עבודות הביצוע יתואמו עם רשות העתיקות.

6.4**דרכים וחניות**

פתרון החנייה יינתן בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) העדכניות לאותה עת.

6.5**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל 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 החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמרו 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

6.5

חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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'

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 תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן 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 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

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ביוב

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. פתרון הביוב לשכונה יבוצע בד בבד עם ביצוע הפיתוח והבניה. אישור שלבי ביצוע שמערכת הביוב יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.

ג. פתרון הביוב יבטיח שכל המתקנים והקווים המאספים לא יזהמו את מי התהום והמים העיליים, לשביעות רצון מהנדס משרד הבריאות.

ד. יותר מעבר קווי ביוב ממגרש אחד לשני לקו מאסף בכביש תחתון. העברת קו הביוב במגרש נמוך או סמוך, תהיה בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש ולא תדרוש את אישור בעל המגרש, ובתנאי

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

השבת השטח לקדמותו.

2. ניקוז

א. יובטח ניקוז כללי לשטח התוכנית. כחלק מתוכנית הדרכים תבוצע תוכנית קווי הניקוז, שיבטיחו את ניקוז השטחים הפתוחים ושטח הציבור ואפשרו קליטת הניקוז מהמגרשים. תנאי להתחלת אישור היתרי בניה בשטח התוכנית הוא אישור תוכנית הניקוז הכללית ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

ב. תנאי להיתר בניה למגרשי מגורים יהיה הגשת ואישור תוכנית ניקוז למגרש. יאסר הזרמת מים למגרשים שכנים.

יותר מעבר קווי ניקוז ממגרש אחד לשני לקו מאסף בכביש תחתון. העברת קו ניקוז במגרש נמוך או סמוך, תהיה בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש (בסמוך לקו ביוב) ולא תדרוש את אישור בעל המגרש, ובתנאי השבת השטח לקדמותו.

3. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

4. אשפה

א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית, 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 מוסדר. ב. איסוף האשפה יבוצע ע"פ סיווגה. האשפה תרוכז לאתר מרכזי שיכלול ריכוזי אשפה נפרדים, בהתאם להוראות הרשות המקומית והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.7

תשתיות

א. קווי חשמל, בזק וכבלים בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.

ב. עבור מגרשי המגורים יותר הקמת חדרי טרנספורמציה במגרשים המיועדים לש.צ.פ. מיקום הטרנספורמטורים יהיה ע"פ תוכנית כוללת לכל המגרשים בתוכנית שתאושר ע"י חברת חשמל והועדה המקומית. היתר בניה לחדר טרנספורמציה ילווה בנספח נופי שישלב את המבנה בפיתוח הסביבתי.

6.8

כתב שיפוי

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בהפקדת כתב שיפוי, בכפוף להוראת סעיף 197א(ב) לחוק התכנון והבניה.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.10

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	.	תוכנית זו הינה חלק מתוכנית ג/14061 ועל כן היא כפופה לשלביות הביצוע הקבועה בה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.

