

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0482158

עצמון - הרחבת דרך מס' 1 ע"ח מגרש מגורים מס' 470

צפון

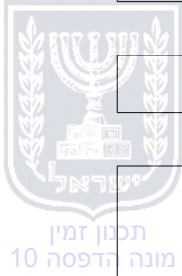
מחוז

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

מטרתה העיקרית של התכנית המוצעת היא להתאים את תוואי הדרך המאושרת בתכנית ג/ 14061 לתוואי דרך של שכונה עתידית המתוכננת כיום באמצעות רשות מקרקעי ישראל וכהמשכה של תכנית זו. תכנית ההרחבה העתידית ממצה למעשה את הרחבת הישוב עצמון עד לקיבולת של 500 יח"ד בהתאם ללוח 2, נמצאת כיום בשלב של בחינת חלופות ע"י צוות המתכננים. על מנת לאפשר את ההרחבה העתידית ואת ההתוויה של הדרך לשכונת זו, הוכנה התכנית המוצעת.

הרחבת הדרך היא ע"ח מגרש 470 - מגרש זה טרם שווק.



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

עצמון - הרחבת דרך מס' 1 ע"ח מגרש מגורים מס' 470

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

205-0482158

מספר התכנית

0.668 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

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 2

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 223553

קואורדינאטה Y 752277

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מאושר בהרחבה המתוכננת במערב היישוב עצמון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: שגב (עצמון)

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19810	מוסדר	חלק		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14061 ג	470

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/ 14061	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14061 ממשיכות לחול.	5647	2218	29/03/2007



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: 250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/01/2017	דניאל כהנא	24/01/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה משגב	.	(1)		04-9990102	04-9990095	
	פרטי			החברה הכלכלית למשגב בע"מ	.	(2)		04-9990106	04-9990107	tali@haka-misgav.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב.

(2) כתובת: אזור תעשייה תרדיון, ד.נ. משגב. 20174.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית למשגב בע"מ	.	(1)		04-9990106	04-9990107	tali@haka-misgav.co.il

(1) כתובת: אזור תעשייה תרדיון, ד.נ. משגב. 20174.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	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@mami.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
	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	yael@danka-arc.com
מודד	מודד	רוני שניידר	844		.	(2)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net

(1) כתובת: ת.ד 42 א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב 20179.

(2) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב.



מונה הדפסה 10



מונה הדפסה 10

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

הרחבת דרך מס' 1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד לדרך ע"ח מגרש מס' 470 המיועד למגורים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.668

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	240		240		על פי הוראות תכנית מאושרת 14061/ג

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2
מגורים א'	470

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	151.95	22.72
מגורים א'	516.88	77.28
סה"כ	668.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	151.95	22.72
דרך מוצעת	16.88	2.52
מגורים א'	500	74.76
סה"כ	668.82	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שטח לבניית מבנה מגורים חד משפחתי במגרש, כולל מבנה חניה ומחסן. תותר שילוב יחידת אירוח, בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות (סעיף 4.1.2 א' תת סעיף 2)
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. קו בנין מגרשי מגורים א. יותר לבנות במגרשים צמודים בקו בנין 0, בהסכמה של שני חוכרי המגרשים. ב. לא יבנה קיר משותף. התפר בין הבניינים יהיה על קו המגרש המשותף. ג. במבנים צמודים ידרש בעל מגרש להגיש תכניות לשני המגרשים, כאשר ברקע נמצא הבנין הגובל (תכניות, חתכים, חזיתות). 2. יחידת אירוח תותר תוספת יחידת אירוח אחת למגרש, אשר תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים וזאת בתנאי עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו. גודל יחידת האירוח בין 20 ל-40 מ"ר. שטח היחידה יחושב במסגרת השטחים העיקריים. ליחידת האירוח תותר כניסה נפרדת. ינתן פתרון חניה בתחום המגרש עבור יחידת האירוח. התכנון יבטיח מניעת מטרדי רעש. 3. מבנה חניה: - קווי בנין קדמי וצידי - 0 מ', קו בנין אחורי - 10 מ'. - במבנה חניה הממוקם בקו בנין 0 ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הצמוד. 4. מחסן: - קו בנין קדמי - 0/5.0, קווי בנין צדדי ואחורי - 0 מ'. - תתאפשר בניית מחסן מתחת לחניה על קווי בנין 0. - יותר קו בנין צידי ואחורי 0 עבור מחסן גינה/חדר הסקה בהסכמת השכנים הגובלים. 5. מצללה (פרגולה): - במגרשי המגורים יותר הקמת פרגולה במרווחי בניה צידיים עד לקו 0 (גבול מגרש) ו/או אחוריים (עד 1.0 מ' מקו המגרש).
ב	הוראות פיתוח א. מגרשים גובלים ביער או בשטח פתוח תנאי לתחילת ביצוע הוא הקמת קיר תומך שיפריד בין המגרש הפרטי והשטח הציבורי ומניעת דרדרת. רק לאחר השלמת הקיר יוחל בבניית המבנה. התחייבות לפעול ע"פ לוח התקדמות זה, יהיה תנאי להיתר בניה. ב. נטיעת עצים במגרשי מגורים כל בעל מגרש יחויב לשתול במגרשו לפחות 5 עצים בוגרים, מהם 3 במרווח האחורי.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כל כלי הרכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. יותר התקנת תחנות אוטובוס.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל ההוראות על פי תכנית מאושרת ג/14061.
4.3	דרך מוצעת
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	בינוי ו/או פיתוח כל ההוראות על פי תכנית מאושרת ג/14061.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות			עיקרי	
1	5 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	2 (4)	9 (3)	50 (2)	300 (1)	20 (1)	80 (1)	40 (1)	160 (1)	485	470	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) תתאפשר חלוקה שונה של שטחים עיקריים ושטחי שירות ובתנאי שסך כל השטחים ממעל למפלס הכניסה לא יהיו מעל 200 מ"ר ובתנאי עמידה בסך שטחים עיקריים של 240 מ"ר ו- 60 מ"ר שירות, והכל בהתאם להוראות תכנית ג/14061. כמו כן, ניתן יהיה להמיר שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (2) ולא יותר מ- 245 מ"ר (ע"פ ג/14061).
- (3) מעל קרקע טבעית (ע"פ ג/14061).
- (4) + עלית גג. סה"כ קומות.
- (5) יותר להצמיד מבנים בשני מגרשים סמוכים בקו בנין צידי 0 - במקרה הזה קו הבנין הצידי - הנגדי יהיה 5.0 מ'. קווי בנין למבנה שירות ראה הרחבה בסעיף 4.1.2 א'.

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

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

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז

א. התכנית היא חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/14061. תנאי להתחלת אישור היתרי בניה בשטח התכנית הוא אישור תכנית הניקוז הכללית לתכנית הנ"ל ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

ב. תנאי להיתר בניה למגרשי מגורים יהיה הגשת ואישור תכנית ניקוז למגרש. תאסר הזרמת מים למגרשים שכנים. יותר מעבר קווי ניקוז ממגרש אחד לשני לקו מאסף בכיש 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. ביוב

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

ב. התכנית היא חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/14061. לא ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים ע"פ התכנית הנ"ל מעבר ל - 40 יח"ד חדשות, אלא לאחר השלמת שידרוג מת"ש אזורי של כרמיאל בהתאם לתכנית שידרוג מאושרת ע"י משרד הבריאות וועדת ביוב ולתשתיות.

ג. 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 השבת השטח לקדמותו.

4. אשפה :

א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית, 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.

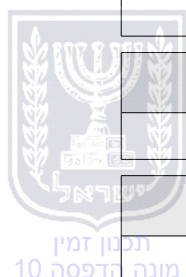
ב. איסוף האשפה יבוצע ע"פ סיווגה. האשפה תרוכז לאתר מרכזי שיכלול ריכוזי אשפה נפרדים, בהתאם להוראות הרשות המקומית והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.3**חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :



חשמל	6.3
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 אווירי 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-----3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון-----בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת-----1.0 מ' שנאי על עמוד-----3.0 מ' ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 0.5 מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. ה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.	
קווי תשתית	6.4
מעבר קווי חשמל, בזק וכבלים בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.5
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי רשות מקרקעי ישראל.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
התכנית היא חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/14061. תנאים למתן היתר מכוח תוכנית זו, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	

6.7

היטל השבחה

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

6.8

חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר.

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ב. במגרשי מגורים לא יפחתו מספר מקומות החניה במגרש מ- 2 מקומות.

6.9

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11

הוראות פיתוח

הוראות לפיתוח נוף:

א. שפכי עפר ודרדרת

היתר בניה לכל אחד משלבי הפיתוח כולל סלילת דרכים, יכלול את הפתרון למניעת שפכי עפר ודרדרת. שלב א' לביצוע יהיה הקמת מסלעות ו/או קירות תתך.

הביצוע יהיה בהתאם להוראות הנספח הנופי (לתכנית ג/14061) לכל שלב.

ב. קירות תומכים

קירות תומכים יבוצעו מאבן מקומית עם קופינג מאבן.

בקירות תומכי כביש או בתוך מגרשים או בין מגרשים, לא יותר הקמת קי תומך מעל 3.0 מ'.

ג. נטיעת עצים - בשטח ציבורי

יזמי התכנית או מי מטעמם שיפתחו את מערכת הדרכים ושטחי השצ"פ יחויבו בשתילת עצים לאורך המדרכות ובאזורי השצ"פ. תכנית שתילה תאושר כחלק מהיתר סלילת הדרכים.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

התכנית הינה חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/14061 ועל כן היא כפופה לשלביות שבה.

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.