

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0520148

עצמון - שלב י'. שינוי בדבר הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח

צפון

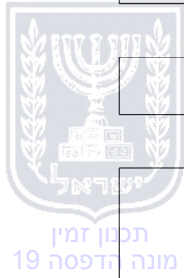
מחוז

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

שלב י' הינה שכונת מגורים חדשה ביישוב שגב-עצמון. התכנית מכתיבה את אופי הבינוי בשכונה ולשמור על חזות אחידה של מבני המגורים. התכנית מציעה מס' דגמי בנייה מחייבים הניתנים לבחירה ע"י הדיירים העתידיים, בכל מגרש ומגרש. כחלק משינוי אופי הבינוי מתבקש גם שינוי מס' קומות ושינוי קווי בניין אחורי של ארבעה מגרשים. מאחר ותכנית ג/14061 המאושרת לא הוכנה בהתאם לנוהל מבא"ת, תכנית זו גם עורכת את ההתאמות הנדרשות לנוהל, ללא שינוי של הזכויות במגרשי המגורים (למעט השינויים המוצעים בתכנית זו). תכנית זו מבקשת להתאים את התכנון של השכונה להרחבה עתידית של היישוב, לרבות פתרון תחבורתי ויצירת רצף וקשר עם הרחבה עתידית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עצמון - שלב י'. שינוי בדבר הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

205-0520148

מספר התכנית

34.850 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9

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

223635

קואורדינאטה Y

752200

1.5.2 תיאור מקום**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
19814	מוסדר	חלק		10

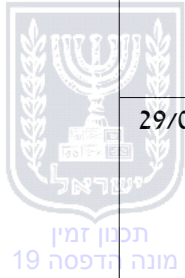
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים****לא רלוונטי****1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 14061	409 - 412, 417 - 422, 427 - 430, 433 - 437, 444 - 450, 470 - 459

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**לא רלוונטי**תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14061 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14061 ממשיכות לחול.	5647	2218	29/03/2007
205-0482158	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 205-0482158 ממשיכות לחול.	7551	7993	23/07/2017



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				דבי זיגלמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דבי זיגלמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/01/2017	דבי זיגלמן	03/06/2018		לא
עיצוב אדריכלי	מחייב	1: 100	1	14/09/2017	דבי זיגלמן	17/06/2018	נספח בינוי 1 - דגמי בתים	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 250	1	14/09/2017	מיכאל סייג	22/05/2018	נספח בינוי 2 - תכנית פיתוח מחייב רק לנושא המפלסים	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 200	1	14/09/2017	מיכאל סייג	17/06/2018	נספח בינוי 2 - חתך 2 מחייב רק לנושא המפלסים	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 200	1	14/09/2017	מיכאל סייג	17/06/2018	נספח בינוי 2 - חתכים 3, 4 מחייב רק לנושא המפלסים	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 לתכנון ובניה משגב		(1)		04-9990102	04-9990095	vaada@vaada-misgav.org.il
	פרטי	שגב (עצמון)		שגב (עצמון)	שגב (עצמון)	(2)		04-9909006	04-9909413	akrishsl@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב

ד.ג. משגב 20179.

(2) כתובת: עצמון שגב ד.ג. משגב 20170.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: עצמון שגב ד.ג. משגב 20170.

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	04-6453276	tzafontichnun@mmi.gov.il
אחר		שגב (עצמון)		שגב (עצמון)	שגב (עצמון)	(2)		04-9909006	04-9909413	akrishsl@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 850.

(2) כתובת: עצמון שגב ד.ג. משגב 20170.

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	דבי זיגלמן	111309	דבי זיגלמן ורינת קינן	יעד	(1)		04-9909940	04-9909941	rdarc@barak.net.il
נוף	יועץ	מיכאל סייג	114668	האדמה הטובה - אדריכלות נוף	חיפה	דרך יפו	81	04-8203717	077-8203717	office-landscape@012.net.il
מודד	מודד	רוני שניידר	844	רוני שניידר	.	(2)		04-9991010	04-9990006	ronish@barak-online.net

(1) כתובת: ד.ג. משגב 20155.

(2) כתובת: פארק תעשייה משגב ד.ג. משגב 20179.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 19



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 19

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**

א. שינוי קוי בניין.

ב. שינוי הוראות בדבר בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ג. שינוי מס' קומות ושיטת מדידה גובה המבנה.

ד. הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בניין אחורי למגרשים מס' 409, 410, 411, 412. במקום 3.00 מ' ל-2.70 מ'.

ב. מתן הנחיות בינוי ועיצוב מחייבות.

ג. שינוי מס' הקומות. במקום 2 קומות + עליית גג, ל- 2 קומות + עליית גג + מרתף.

ד. שינוי הנחיות פיתוח מגרשים.

ה. הגדרת שטחי הבניה - עיקרי ושירות, מעל למפלס הכניסה ומתחת למפלס הכניסה ללא שינוי של חלוקת השטחים וסך שטחי הבנייה.

ו. הרחבת דרך לצורך התאמת תוואי הדרך להרחבה עתידית של הישוב.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10, 11
דרך מוצעת	12, 13
מגורים	409 - 412, 417 - 422, 427 - 430, 433 - 437, 444 - 450, 459 - 470
שטח פרטי פתוח	6 - 9
שטח ציבורי פתוח	1 - 5

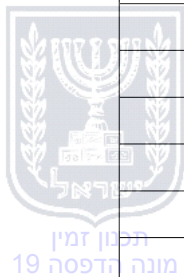
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,260.52	23.70
יער נטע אדם קיים	287.27	0.82
ללא יעוד	328.83	0.94
מגורים א	19,330.86	55.46
ש.פ.פ	305.29	0.88
ש.צ.פ	6,340	18.19
סה"כ	34,852.77	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,260.5	23.70
דרך מוצעת	898.49	2.58
מגורים	19,330.86	55.46
שטח פרטי פתוח	305.29	0.88
שטח ציבורי פתוח	6,057.62	17.38
סה"כ	34,852.77	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים חד משפחתיים.
	יחידת אירוח אחת במגרש כמפורט בסעיף 4.1.2
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות במגרשי המגורים יותר להקים מבנים בהתאם לדגמים המפורטים בנספח בינוי 1 - דגמי בתים (נספח מחייב) השינויים אשר יותרו בדגמים : 1. תוספת מרתף - שטח המרתף יכלול בסך שטחי הבניה המותרים לבנייה. במקרה זה, סה"כ הקומות המותרות במבנה : 2 קומות + עליית גג + מרתף, במגרשים עולים בלבד יתאפשר חיבור המרתף לחנייה מעבר לקו בניין קדמי ו/או צידי במעבר ברוחב עד 1.50 מ', ללא פתחים, למעט דלת החניה. בניית המרתף כפופה לקיום פתרון חיבור של המפלס למערכת הביוב הציבורית והכל בתיאום עם חברת קולחי משגב. 2. במקרים בהם קומת הכניסה גובלת עם קיר פיתוח ומילוי אדמה, תתאפשר הרחבה של קומת הכניסה בתנאים הבאים : - פאה אחת של ההרחבה תהיה גובלת עם הקיר התומך של דירוג המגרש. - ההרחבה תהיה תואמת לקונטור הקומה מעל. - עמידה בקווי הבניין ובכל הוראות תכנית זו. 3. תתאפשר סגירת פטיו/חצרות (כניסה, סלון, ילדים) עפ"י קונטור גג קיים ובתנאי קיום של 3 קירות או לחילופין קיום קירוי עפ"י דגם. 4. יותרו שינויים בפתחים - חלונות ודלתות. 5. יותרו שינויים במחיצות פנים. 6. יותרו שינויי אינסטלציה ובתנאי שמירה על נקודת ההתחברות לשוחת הביוב הציבורית. 7. יותרו שינויים ברחבות ובפרגולות כגון הגדלת/הקטנת פרגולות ורחבות. 8. יותר קירוי פרגולה. הקירוי יכלול בחישוב סך שטחי הבניה המותרים במגרש ותוך עמידה בקוי בניין עפ"י חוק. 9. תותר העמדת מחסן יביל אחד בחצר עד 10 מ"ר ולפי ההנחיות הבאות : - קו בניין צידי ו/או אחורי עד 0 ובתנאי הסכמת שכנים ללא פתחים. - מגרשים יורדים : יותר להציב את המחסן לאורך קו הבניין הקידמי עד 0 בצמוד לקיר התומך ובתנאי שגובהו לא יעלה על גובה הקיר התומך. 10. תותר תוספת מחסן מתחת למשטח החנייה בדגם יורד. 11. במגרשים עולים תותר סגירת חנייה בגודל מותאם ל-2 רכבים ולא קטן יותר, בקו בניין קידמי וצידי עד 0. ניתן יהיה לבנות את מבנה החניה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים או כמבנה עצמאי מחומרי בית המגורים או אבן גיר פראית פוליגונית בגוונית בהירים. גג מבנה החניה שטוח בלבד, על עמודים או סגור בקירות. במגרשים יורדים לא תותר חניה מקורה.

4.1

מגורים

12. תינתן אפשרות גמישות לעריכת שינויים בדגמים לצורך הנגשה לבעלי צרכים מיוחדים.
13. יאושר כיווץ הדגם ו/או הרחבתו בהתאם לקווי הבניין ובתנאי שמירה על חזות הדגם ועמידה בזכויות הבניה.
14. כל השינויים המוצעים בדגמים, מחייבים קבלת אישור ועדת הבינוי של הישוב עצמון.

בינוי וחומרי גמר:

1. גג רעפים 70% לפחות.
2. מתקני גג- קולטים דודים ומזגנים יחויבו בהסתרה.
3. חיפוי אבן חיצונית- עד 20% משטחי מעטפת הקירות.

הבנייה תהיה בהתאם לנספחים המחייבים, כולל: דגמי הבתים, קווי בניין, חתכי בינוי. בתום פרק זמן של שלוש שנים מיום טופס-4 (אכלוס) של הבתים, יותר שינוי הבתים של הדגמים ובתנאי עמידה בכל שאר הוראות התכנית. למעט במקרים של הנגשה, במקרים אלו יותרו שינויים מזעריים בדגמים והכל לצורך מתן אפשרות להנגשת המבנה.

ב

אדריכלות

יחידת אירוח - תותר תוספת יחידת אירוח אחת במגרש, אשר תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים וזאת בתנאי עמידה בתנאים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו. גודל יחידת האירוח 20 ל-40 מ"ר. שטח היחידה יחושב במסגרת השטחים העיקריים. ליחידת האירוח תותר כניסה נפרדת. ינתן פיתרון חניה בתחום המגרש עבור יחידת האירוח. התכנון יבטיח מניעת מטרדי רעש.

ג

הוראות פיתוח

1. ניתן יהיה למקם מדרגות פיתוח שגובה המהלך מעל 1.5 מ' בתחום קווי הבניין בצדיים עד קו 0.
 2. קירות תומכים:
- קירות תומכים יבוצעו מאבן גיר פראית פוליגונית בגוונים בהירים.
- בקירות תומכים במגרשים עולים לאורכי הדרכים, גובה קיר תומך עד 2.0 מ'.
- מעל גובה זה ידרש לדרג את הקיר כאשר רוחב הערוגה לא יקטן מ-0.80 מ' או תבוצע מסלעה מעל הקיר.
- במקומות בהם קיימות גומחות משולבות בקיר, לצורך תשתיות כגון חשמל ומים, ייתכן גובה קיר מעל 2.0 מ', לא יבוצע דירוג, ראה פרט ב"נספח בינוי 1 - דגמי בתים".
- בקירות תומכי כביש או בתוך מגרשים או בין מגרשים, לא יותר הקמת קיר תומך מעל 4.0 מ' במגרשים מס' 409-412 גובה קירות תומכים בקו מגרש אחורי עפ"י נספח תכנית פיתוח.
3. מגרשים גובלים ביער או שטח פתוח:
- מגרשים מס' 459-470.
- במגרשים אלו 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.
- גובה הקיר התומך עד 4.80 מ'
4. מגרשים עולים גובלים עם דרך מס' 1:



מגורים	4.1
מגרשים מס' 409-412 למגרשים אלו קיימת רצועת שפ"פ בחזית המגרש. חובה לפתח את רצועת השפ"פ באמצעות מסלעה מגוננת, כחלק בילתי נפרד מהבקשה להיתר, ע"פ פרט אחיד אשר יקבע במסגרת עבודות הפיתוח של האתר. 5. במגרשים הגובלים בשצ"פ, ייבנו קירות תומכים עד מקסימום גובה 3 מ'. מעל גובה זה יבוצע דירוג כפי שהוגדר בסעיף זה. 6. נטיעת עצים במגרשי מגורים: כל בעל מגרש יחויב לשתול במגרשו לפחות 5 עצים בוגרים, מהם 3 במרווח האחורי.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
שטח שישמש לנטיעות, פיתוח מגרשי משחקים, מעבר שבילי מדרגות. יותר התקנת ספסלים, פרגולות להצללה, מתקני משחק, פסלים. יותר הקמת מבנה חדר טרנספורמציה משולב בפיתוח.	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח 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.	א
שטח פרטי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
במגרשים מס' 409-412, מגרשים עולים, ישמש כחלק ממגרש המגורים ויותר בו פיתוח גנני בלבד ושביל כניסה למבנה וכניסה לחניה.	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח מגרשים עולים גובלים בכביש מס' 1: מגרשים 409-412. למגרשים אלו רצועת ש.פ.פ. בחזית המגרש. חובה לפתח את רצועת הש.פ.פ. באמצעות מסלעה מגוננת, לפי פרט אחיד אשר יקבע בתכנית עבודות עפר.	א
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
תשמש למעבר כל כלי הרכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. יותר התקנת תחנות אוטובוס.	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח שפכי עפר ודרדרת:	א



4.4	דרך מאושרת
	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 תמך. 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.



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כל כלי הרכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וכינון. יותר התקנת תחנות אוטובוס.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 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 תמך. 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.



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)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
5	(6)	3	3	(5) 2	(4) 9	1	(3) 50	300	(2) 30	(2) 70	(2) 30	(2) 170	(1) 485	409 - 412 417 - 422 427 - 430 433 - 437 444 - 450 459 - 470	מגורים
(9)	(9)	(9)	(9)		3		(8)				(7) 35			1, 2, 3, 4, 5	שטח ציבורי פתוח

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) גודל מגרש מיזערי/מינימלי.

(2) בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי בנייה ומס' קומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך.

(3) בכל מקרה התכסית לא תעלה על 245 מ"ר.

(4) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה (ללא קומות המרתף).

(5) 2 קומות + עליית גג. כמו כן, תותר תוספת קומה עבור מרתף, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.

(6) עפ"י תשריט.

(7) יותר הקמת חדר טרנספורמציה אחד.

(8) 35 מ"ר.

(9) בהתאם לתכנית בינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1																												
כל הוראות תכנית ג/14061 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.																													
6.2 היטל השבחה	6.2																												
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.																													
6.3 חשמל	6.3																												
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. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th><th>מציר הקו</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td><td>3.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td><td>2.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -</td><td>5.0 מ'</td></tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -</td><td>2.0 מ'</td></tr> <tr> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td><td>20.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>35.0 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td><td>0.5 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td><td>3.0 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td><td>בתיאום עם חברת חשמל</td></tr> <tr> <td>ארון רשת</td><td>1.0 מ'</td></tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td><td>3.0 מ'</td></tr> </tbody> </table> 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.		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'
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'																												

6.3

חשמל

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.

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)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. מים
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז
1. יובטח ניקוז כללי לשטח התכנית. כחלק מתכנית הדרכים תבוצע תכנית קווי הניקוז, שיבטיחו את ניקוז השטחים הפתוחים ושטח הציבור ויאפשרו קליטת הניקוז מהמגרשים. תנאי להתחלת אישור היתרי בניה בשטח התכנית הוא אישור תכנית הניקוז הכללית ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
2. תנאי להיתר בניה למגרשי המגורים יהיה הגשת ואישור תכנית 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.
- ג. ביוב
1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
2. פתרון הביוב לשכונה יבוצע בד בבד עם ביצוע הפיתוח והבניה. אישור שלבי ביצוע של מערכת הביוב יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.
3. פתרון הביוב יבטיח שכל המתקנים והקווים המאספים לא יזהמו את מי התהום והמים העיליים, לשביעות רצון מהנדס משרד הבריאות.
4. 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.
- ד. אשפה
1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר מוסדר.
2. איסוף האשפה יבוצע ע"פ סיווגה. האשפה תרוכז לאתר מרכזי שיכלול ריכוזי אשפה נפרדים, בהתאם להוראות הרשות המקומית והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.



6.5	עיצוב אדריכלי
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור ועדה המקומית
6.6	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.7	תקשורת
	מעבר קוי לשמל, בזק, כבלים : קווי חשמל, בזק וכבלים בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
6.8	תשתיות
	חדרי טרנספורמציה : עבור מגרשי המגורים יותרו הקצת חדרי טרנספורמציה במגרשים המיועדים לשצ"פ. מיקום הטרנספורמטורים יהיה ע"פ תכנית כוללת לכל המגרשים בתכנית שתאושר ע"י חברת החשמל והועדה המקומית. היתר בניה לחדר טרנספורמציה ילווה בנספח נופי שישלב את המבנה בפיתוח הסביבתי.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 1, 2, 3, 4, 5 יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	-	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/14061 ועל כן היא כפופה לשלביות הקבוע בה.
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינה מיד עם אישורה.		

