



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבה של הישוב סאג'ור לכיוון דרום מזרח וזאת לצורך הקמת שכונת מגורים, שכונה זו תכלול 566 יחידות דיור, התכנית נותנת לגיטימציה לשלושה מבנים קיימים בשטח. התכנית מגדילה את הישוב בהתאם להנחיות תמ"מ 2 שינוי 9 ותמ"א 35 ומציעה מתחמים חדשים של מגורים בצפיפות של 6 ו 8 יח"ד לדונם. התכנית מתווה דרכים חדשות ומייעדת שטח לבניית מבנה ציבור ושטחים ירוקים להקמת פארקים וגני משחקים לילדי הישוב בנוסף לשטחי המגורים. התכנית באה לתת מענה לחיילים משוחררים, מחוסרי הדיור ולזוגות הצעירים. התכנית הוכנה בתאום מלא עם הרשות המקומית בהתאם לצורכי הישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת תכנית מתאר - שכונה חדשה סאג'ור ג/23042

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 260-0382507

שטח התכנית 1.2 160.307 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	בקעת בית הכרם
	X קואורדינאטה	232681
	Y קואורדינאטה	760367

**1.5.2 תיאור מקום** דרום מזרח לכפר סאג'ור

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

סאג'ור - חלק מתחום הרשות : סאג'ור

**נפה** עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה** דרומית מזרחית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19167	מוסדר	חלק	71-72	28, 50, 73-78, 80
19169	מוסדר	חלק	1-6, 46-49, 94-95	7-8, 44-45, 53-56, 93, 96
19172	מוסדר	חלק	51-52	2, 37-40, 45, 48-50, 53-54, 70-71
19181	מוסדר	חלק	36-55, 58-59, 62-68, 72, 88-97	56-57, 60-61, 69-71, 73, 76, 86-87, 98-99, 128-130, 134, 144, 149, 153

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

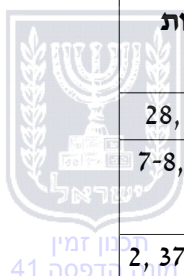
לא רלוונטי

**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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
19/06/2006	3825	5542	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11624 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 11624
11/03/2014	4331	6768	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18365 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 18365
07/02/1991	1244	3843	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2085 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 2085



**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				סמאח מולה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמאח מולה		תשריט מצב מוצע	לא
מים	מנחה		10	15/03/2018	יוסף דיב	15/03/2018	פרשה תכנית מים ביוב	לא
ניקוז	מנחה		13	20/03/2018	יוסף דיב	20/03/2018	פרשה תכנית	לא
סביבה ונוף	רקע		15	26/02/2018	עלאא אבו ריא	26/02/2018		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	13/03/2018	סמאח מולה	25/03/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 25000	1	22/11/2017	יוסף דיב	22/11/2017		לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	20/03/2018	יוסף דיב	20/03/2018		לא
חשמל	רקע	1: 1250	1	20/02/2018	טופו חשמל	20/02/2018		לא
מים	מנחה	1: 1250	1	21/11/2017	יוסף דיב	26/02/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	26/02/2018	יוסף דיב	26/02/2018		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	26/02/2018	עלאא אבו ריא	26/02/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	20/03/2018	עלאא אבו ריא	20/03/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	20/11/2017	עביר סעידה	21/02/2018	נספח תחבורת ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	20/03/2018	עביר סעידה	20/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	23/07/2017	סמאח מולה	24/07/2017		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית סאג'ור	סאג'ור	(1)		04-9987788	04-9885032	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סאג'ור.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית סאג'ור	סאג'ור	(1)		04-9987788	04-9885032	

(1) כתובת: סאג'ור.

**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)		04-9987788	04-9885032	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית סאג'ור	סאג'ור	(2)		04-9987788	04-9885032	

(1) כתובת: נצרת עילית.

(2) כתובת: סאג'ור.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאת מולת		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
יועץ נוף	מהנדס	עלאא אבו ריא	1019833		טירת כרמל	(1)				
מודד	מודד	גודת דאהר	838		ירכא	(2)		04-9966853		
מהנדס מיס ביוב	מהנדס	יוסף דיב	102372		חיפה	(3)				
הנדסת חשמל	מהנדס	טופז חשמל	512749980		חיפה	(4)		04-8124625		
מהנדסת	יועץ תחבורה	עביר סעידה	00079570		כפר יאסיף	(5)		04-9961744		

(1) כתובת : טירת כרמל.

(2) כתובת : ירכא.

(3) כתובת : חיפה.

(4) כתובת : חיפה בונה אלעזרי 5.

(5) כתובת : כפר יאסיחף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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 ישוב סאג'ור לכיוון דרום מזרח, וזאת לצורך הקמת שכונת מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקמת שכונת מגורים חדשה ותוויית יעודי קרקע בהתאם.
- קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה.
- קביעת שימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.

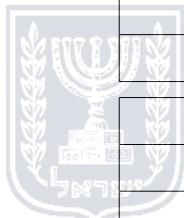


תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	38, 12, 10 - 7, 5 - 3
מבנים ומוסדות ציבור	29
מגורים ב'	202, 33, 32, 20, 19, 17 - 13, 6
מגורים ומסחר	30
שטח ציבורי פתוח	201, 200, 36 - 34, 28 - 24, 22, 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	38, 9, 8
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	20, 19
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2, 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	38, 12, 9 - 7, 5 - 3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	29
מבנה להריסה	מגורים ב'	33, 32, 20, 19, 17 - 13, 6
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	30
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 200, 34, 27, 26, 24

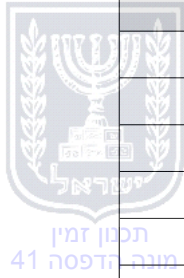
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.04	11,288.39	דרך מאושרת
17.78	28,497.15	מבנה ומוסדות ציבור
0.43	681.09	מגורים א
4.14	6,633.8	מגורים ומסחר
70.62	113,206.84	שטח ללא תכנון מפורט
<b>100</b>	<b>160,307.27</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.95	11,147.69	דרך מאושרת
16.43	26,336.31	דרך מוצעת
12.45	19,954.01	מבנים ומוסדות ציבור
49.83	79,883.15	מגורים ב'
6.79	10,883	מגורים ומסחר
7.55	12,103.83	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>160,308</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למגורים, מועדונים פרטיים (חברתיים), גני ילדים, פעוטונים, גנים, ושטח חנייה מקורה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, וקיוסקים, מספרות, ומכוני יופי, אכסון תיירותי (יחידות אירוח).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מבני ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור נספח בינוי ופיתוח לכל שטח היעוד ע"י הועדה המקומית.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, ניקוז, הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, ניקוז, הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
<b>4.6</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר שימוש מעורב של מגורים ומסחר. מסחר יותר בקומת הכניסה בלבד ויכלול שימושים כגון: חנויות ועסקיים לא רועשים ובלתי מזיקים לדעת הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה או מי

<b>מגורים ומסחר</b>	<b>4.6</b>
<p>המורשה מטעמו , מועדונים פרטיים וחברתיים , בתי קפה ומסעדות , אטרקציה תיירותית .                  בקומות המגורים יותר שימוש של משרדים .</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<p><b>חניה</b>                  באזור המגורים המשולב במסחר תבוצע הפרדה בין הכניסות והיציאות ומקומות החניה המשמשים את המגורים לבין אלו המשמשים את המסחר .                  לאורך דרך מספר 10 תוקם קולונדה לטובת השימושים המסחריים .</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
3	3	3	3	4	18			50	200	60	140	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	5	18	6	479 (2)	36	180 (1)	30	150	400	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (5)	3	3	3	6 (4)	24 (4)	8	87	50	250	30	220 (3)	1000	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
6 (5)	3	3	3	6 (4)	24 (4)			50	40		40	1000	מסחר	מגורים ומסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן להעביר שטחי בניה וקומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וזאת באישור הועדה המקומית לתו"ב".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה ביעוד מגורים ב' יהיו לטובת מגורים ושימושים נוספים כגון :

מסחר, תעסוקה, אכסון תיירותי, מבנה ציבור, וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן :

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית.

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור.

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות. (יחידת אירוח בשימוש אכסון תיירותי תהיה בגודל של 40 מ"ר).

בכל מקרה של המרת שטחים לשימושים הנוספים לפי המפתח המפורט לעיל השימוש העיקרי יהיה שימוש של מגורים.

(2) סה"כ 479 יח"ד לכל תאי השטח הכלולים ביעוד מגורים ב' ..

(3) בקומות המגורים יותר שימוש של משרדים בהיקף של עד 10% משטחי הבניה למגורים ..

(4) 6 קומות מתוכן קומת קרקע למסחר בגובה 5 מ' ומעליה 5 קומות למגורים בגובה 19 מ' ..

(5) קו הבניין לכיוון דרך מספר 10 יהיה 6 מ' בקומת הקרקע ו- 3 מ' בקומות המגורים שמעל קומת הקרקע. לאורך דרך מספר 10 תוקם קולונדה בעומק של 3 מ' וזאת לטובת השימושים המסחריים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה .

**6.2**

**חלוקה ו/ או רישום**

רישום :

בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

חלוקה :

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה .

**6.3**

**חשמל**

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, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן
----------	-----------------------------

3.0 מ'	קו חשמל נמוך - תיל חשוף
--------	-------------------------

2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד
--------	----------------------------

5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו- תיל חשוף או מצופה
--------	--

2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו- כבל אוויר מבודד (כא"מ)
--------	---

20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו
---------	----------------------------

35.0 מ'	קו חשמל מתח עח-עליון 400ק"ו
---------	-----------------------------







6.3	חשמל										
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="911 136 1265 264">0.5 מ'מ</td> <td data-bbox="576 136 911 264">כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 264 1265 369">0.3 מ'מ</td> <td data-bbox="576 264 911 369">כבל חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 369 1265 506">בהתאם עם חברת חשמל</td> <td data-bbox="576 369 911 506">כבל חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 506 1265 611">1 מ'מ</td> <td data-bbox="576 506 911 611">ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 611 1265 694">3 מ'מ</td> <td data-bbox="576 611 911 694">שנאי על עמוד</td> </tr> </table>	0.5 מ'מ	כבלי חשמל מתח נמוך	0.3 מ'מ	כבל חשמל מתח גבוה	בהתאם עם חברת חשמל	כבל חשמל מתח עליון	1 מ'מ	ארון רשת	3 מ'מ	שנאי על עמוד
	0.5 מ'מ	כבלי חשמל מתח נמוך									
	0.3 מ'מ	כבל חשמל מתח גבוה									
	בהתאם עם חברת חשמל	כבל חשמל מתח עליון									
	1 מ'מ	ארון רשת									
3 מ'מ	שנאי על עמוד										
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב .</p> <p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>											
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>											
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p>											
<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>											

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :</p> <p>-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .</p>



<p style="text-align: center;"><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב :</p> <p>לא יינתן היתר בניה על פי תכנית זו , אלא לאחר שיוגש על ידי תאגיד הביוב/או כל גוף מוסמך אחר לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י המפורט בנספח ביוב או על פי תכנית ביוב מאושרת שיהיה מקביל ללוח הזמנים להשלמת עבודות בנייה ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה ) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים .</p> <p>ההרחבה המוצעת תבוצע בד בבד עם הקמת מערכות התשתית של מים וביוב הנדרשות בהתאם לתכנון שיאושר על ידי הועדה המקומית ומשרד הבריאות .</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן 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 לאתר מוסדר.</p> <p>פתרון לפסולת :</p> <p>הפסולת לסוגיה תועבר לאתרים טיפול מיון ומחזור מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות למיחזור פסולת.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון לפסולת ובכפוף לתכנית האב לפסולת של הישוב .</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח מגרשים לבניה :</p> <p>יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים , הדרכים והש.צ.פ. הסמוכים , כדי ליצור חזית רחוב מתואמת .</p> <p>פיתוח ש.צ.פ. ודרכים :</p> <p>- השטחים הציבוריים יתוכננו ויפותחו במקביל לביצוע במגרשי המגורים , תכנון הש.צ.פ. יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות .</p> <p>- מגרשי החניה יתוכננו בשילוב שטחי גינון</p> <p>דרכים :</p> <p>- לא ינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו , הרשות המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים .</p> <p>- תכנון דרכים יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדריכות .</p> <p>התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין .</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>* מערכת הניקוז במגרשים תפעל בצורה המונעת עד כמה שניתן את הוצאות הנגר העילי מהנכס הפרטי אל השטח הציבורי באופן ישיר , שהיית מי הנגר בשטח המגרש הפרטי תאפשר שימור וניצול מי הנגר העילי , מילוי חוזר של האקוויפר במים שפירים ( תוספת החלחול של מי הגשמים</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p><b>6.6</b></p> <p>( כאשר הגגות המנוקזים לגינה מקטינים את פוטנציאל ההצפה הכללי במבנן , עקב הספיקות המגיעות לצנרת תת קרקעית , כמו כן יש בכך חיסכון בהשקעה בצנרת הניקוז המשנית במבנן . בעת תכנון הפיתוח של חצרות המבנים והשטחים הציבוריים יש לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע ע"י סגירת שטח המגרש בגובה מתאים וע"י קביעת אופי התכנית וצורת ההתנקזות ממנה , זאת תוך מניעת הצפות , בכל מקרה אין לאשר חיבור מרזבים ישירות למערכות ביוב או ניקוז תת קרקעיות , בגדר המקיפה את המגרש הנקודה הנמוכה תהיה לכיוון הכביש או השטח הציבורי , דרכה תוסדר גלישת מים לאותם אזורים . מאחר ולפי תמ"א 4/ב'34 המתחם נמצא באזור רגישות א/1 , היקף תכנית פנויה בכל מגרש עליון יוקם מבנה יהיה לפחות (15% מהשטח) .</p> <p>* במגרשים בהם ינצלו את השטח תת הקרקע לבניית חניונים תת-קרקעיים או מרתף עד קו 0 יהיו שטחים להשיית מי הנגר , ניקוז מגרשים אלו לאחר השהייה יזרום אל מחוץ למגרש , אל השטחים הציבוריים הפתוחים לצורכי השהייה והחדרה .</p> <p>* על מגיש בקשה להיתר בנייה לתכנן ולפרט את האמצעים לשימור מי הנגר במגרש , כולל מגרשים בהם מתוכננת חניה עד קו בניין 0 .</p> <p>* בעת התרחשות סופות גשם גדולות , אשר מטבען מגדילות את הסיכון הנזקים בנפש וברכוש , הן בנכס הפרטי והן בנכס הציבורי , תתאפשר הזרמת מי הנגר מהנכס הפרטי אל דרכי המים הראשיות באמצעות תכנון נכון בחצרות ומחן את השטח הציבורי הקרוב (כביש , מדרכה , שצ"פ ) תוך מניעת נזקים .</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p style="text-align: right;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>6.7</b></p> <p>לפי נספח עצים בוגרים , בשטח התכנית קיימים כ-1475 עץ זית , מתוכם 92 עץ לשמור , ו 1383 עץ להעתקה .</p> <p>עצים המסומנים לשמור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח , הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>עצים מסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי / עירוני .</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p style="text-align: right;"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p><b>6.8</b></p> <p>קבלת היתרי בנייה למבני ציבור , מותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p style="text-align: right;"><b>סקר סייסמי</b></p> <p><b>6.9</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח עם הנחיות מיוחדות הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה אשר ייערך על ידי מומחה לסיכונים סייסמיים .</p>

<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.11 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>* בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>* כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>* בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>* אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.13 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<p><b>6.14 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור ואשר אינם כלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>6.16 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ככל שבמסגרת תכניות לאיחוד וחלוקה ישונה תוואי הדרכים או גבולות של שטחים לצורכי ציבור אחרים, כך שהמבנים להריסה לא יחדרו לתוואי דרכים או שטחים לצורכי ציבור אחרים, יהא רשאי מוסד התכנון אשר מאשר את התכנית לאיחוד וחלוקה, להורות על ביטול הסימון להריסה של מבנים אלה.</p>	



**הנחיות מיוחדות**

**6.17**

בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות, וכדומה) הקירות לא יהיו בגובה העולה על 4 מ'.  
 במידה ויהיה צורך בגובה קיר העלה על 4 מ', יש לחלק את גובה הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי.  
 הקירות יבנו בהתאם לתוכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לבצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41