

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, וקביעת הנחיות לעריכת תכניות איחוד וחלוקה בתכנית עתידית.
- 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 לצרכי הישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	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, 62-67, 72, 88-97	56-57, 60-61, 68-71, 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

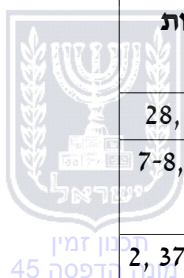
לא רלוונטי

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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאח מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאח מולה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה תכנית מים ביוב	07: 35 01/03/2019	יוסף דיב	01/03/2019	11		מנחה	מים
לא	פרשה תכנית	10: 59 20/03/2018	יוסף דיב	20/03/2018	13		מנחה	ניקוז
לא		08: 01 26/02/2018	עלאא אבו ריא	26/02/2018	15		רקע	סביבה ונוף
לא		10: 35 25/03/2018	סמאח מולה	13/03/2018	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		08: 18 22/11/2017	יוסף דיב	22/11/2017	1	1: 25000	מחייב	ביוב
לא		07: 45 01/03/2019	יוסף דיב	01/03/2019	1	1: 1250	מחייב	ביוב
לא		12: 48 20/02/2018	טופו חשמל	20/02/2018	1	1: 1250	רקע	חשמל
לא		15: 42 26/02/2018	יוסף דיב	21/11/2017	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		15: 58 26/02/2018	יוסף דיב	26/02/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		08: 00 26/02/2018	עלאא אבו ריא	26/02/2018	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא		11: 44 20/03/2018	עלאא אבו ריא	20/03/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תחבורת ציבורית	17: 06 21/02/2018	עביר סעידה	20/11/2017	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא		10: 16 20/03/2018	עביר סעידה	20/03/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		13: 35 24/07/2017	סמאח מולה	23/07/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאח מולה	123136	חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377	04-9996972	hitzhaglil@g mail.com
יועץ נוף	מהנדס	עלאא אבו ריא	1019833		טירת כרמל	(1)		04-6981377	04-6981377	rayaala@gma il.com
מודד	מודד	גודת דאהר	838		ירכא	(2)		04-9966853	04-9996724	eng@g- deher.com
מהנדס מים ביוב	מהנדס	יוסף דיב	102372		חיפה	(3)		04-8662350	04-8663954	deeb@ydeeb. com
הנדסת חשמל	מהנדס	טופז חשמל	512749980		חיפה	(4)		04-8146722	04-8124625	Michael@top azengs.net
מהנדסת	יועץ תחבורה	עביר סעידה	00079570		כפר יאסיף	(5)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014 @gmail.com

(1) כתובת: טירת כרמל.

(2) כתובת: ירכא.

(3) כתובת: חיפה.

(4) כתובת: חיפה בונה אלעזרי 5.

(5) כתובת: כפר יאסיחף.



משרד
תכנון ופיקוח



משרד
תכנון ופיקוח

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 ותונית יעודי קרקע בהתאם.
- קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה.
- קביעת שימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הנחיות לעריכת תכניות איחוד וחלוקה בתכנית עתידית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	8, 9, 38
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	19, 20
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1, 2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3 - 5, 7 - 9, 12, 38
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	29
מבנה להריסה	מגורים ב'	6, 13 - 17, 19, 20, 32, 33
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	30
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	21, 22, 24, 26, 27, 34, 200, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3 - 5, 7 - 10, 12, 38
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	6, 13 - 17, 19, 20, 32, 33, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	21, 22, 24 - 28, 34 - 36, 200, 201

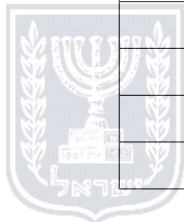
3.2 טבלת שטחים

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,147.69	6.95
דרך מוצעת	26,336.31	16.43

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
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
100	160,308	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	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).
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור נספח בינוי ופיתוח לכל שטח היעוד ע"י הועדה המקומית.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, ניקוז, הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, ניקוז, הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
4.6	מגורים ומסחר
4.6.1	שימושים
	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

מגורים ומסחר	4.6
<p>המורשה מטעמו , מועדונים פרטיים וחברתיים , בתי קפה ומסעדות , אטרקציה תיירותית . בקומות המגורים יותר שימוש של משרדים .</p>	
הוראות	4.6.2
<p>חניה</p> <p>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				
							מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
3	3	3	3	3	4	18			50	200	60	140	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	5	18	6	(2)	36	(1) 180	30	150	400	מגורים ב'	מגורים ב'
(6) 3	3	3	3	3	(5) 6	(5) 24	8	(4)	50	250	30	(3) 220	1000	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(6) 6	3	3	3	3	(5) 6	(5) 24			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) סה"כ 87 יח"ד לכל תאי השטח הכלולים ביעוד מגורים ומסחר..

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

(6) 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

הכלולים ביעוד מגורים ומסחר ..



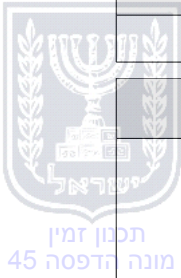
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה .</p>								
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תכנית זו הינה תכנית מתארית הקובעת מתחם לאיחוד וחלוקה בעתיד. במתחם זה תהא חובה לערוך תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש על פי פרק ג' סימון ז' לחוק, כתנאי להוצאת היתר במתחם.</p> <p>ב. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות הקצאה והאיזון בתכניות האיחוד והחלוקה המפורטת ייקבע בהתאם לשוויון של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו, שכן מדובר בנהלך תכנוני אחד הממומש במספר תכניות. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן הרלוונטי לתקינה שמאית.</p> <p>ג. פריסה ייעודי הקרקע הציבוריים לרבות תוואי הכבישים במתחמים לאיחוד וחלוקה הינה פריסה מנחה בלבד וקביעת מיקום היעודים כפוף להליכי איחוד וחלוקה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. אין לפצל שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ואין להקטינם.</p> <p>2. שטחים וצורתם של מגרשים ביעוד "שטח ציבורי פתוח" יאפשרו את פיתוחם המרבי.</p> <p>ד. היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור בכל אחד מהיעודים הציבוריים הנו מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.</p>								
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן התר 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" data-bbox="638 1657 1260 2083"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו-</td> </tr> </tbody> </table>	מצייר 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-
מצייר 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-								



6.3

חשמל

תיל חשוף או מצופה

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוויר מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו	20.0 מ'
קו חשמל מתח עח-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
כבל חשמל מתח גבוה	0.3 מ'
כבל חשמל מתח עליון	בהתאם עם חברת חשמל
ארון רשת	1 מ'
שנאי על עמוד	3 מ'

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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

מים :

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

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

ביוב :

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 .
ההרחבה המוצעת תבוצע בד בבד עם הקמת מערכות התשתית של מים וביוב הנדרשות בהתאם לתכנון שיאושר על ידי הועדה המקומית ומשרד הבריאות .
תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

אשפה :

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.

פתרון לפסולת :

הפסולת לסוגיה תועבר לאתרים טיפול מיון ומחזור מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות למיחזור פסולת.
לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון לפסולת ובכפוף לתכנית האב לפסולת של הישוב .

6.5

הוראות פיתוח

פיתוח מגרשים לבניה :

יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים , הדרכים והש.צ.פ. הסמוכים , כדי ליצור חזית רחוב מתואמת .

פיתוח ש.צ.פ. ודרכים :

- השטחים הציבוריים יתוכננו ויפותחו במקביל לביצוע במגרשי המגורים , תכנון הש.צ.פ. יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות .
- מגרשי החניה יתוכננו בשילוב שטחי גינון

דרכים :

- לא ינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו , הרשות המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים .
- תכנון דרכים יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדריכות .



<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.5</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 align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>* מערכת הניקוז במגרשים תפעל בצורה המונעת עד כמה שניתן את הוצאות הנגר העילי מהנכס הפרטי אל השטח הציבורי באופן ישיר , השהיית מי הנגר בשטח המגרש הפרטי תאפשר שימור וניצול מי הנגר העילי , מילוי חוזר של האקוויפר במים שפירים (תוספת החלחול של מי הגשמים) כאשר הגגות המנוקזים לגינה מקטינים את פוטנציאל ההצפה הכללי במבן , עקב הספיקות המגיעות לצנרת תת קרקעית , כמו כן יש בכך חיסכון בהשקעה בצנרת הניקוז המשנית במבן . 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 ומהן את השטח הציבורי הקרוב (כביש , מדרכה , שצ"פ) תוך מניעת נזקים .</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</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 align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>עצים מסומנים להעסקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעסקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העסקה מפקיד היערות האזורי / עירוני .</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, מותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה בשטח עם הנחיות מיוחדות הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה אשר ייערך על ידי מומחה לסיכונים סייסיים .</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.11</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 align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.12</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. * כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות . * 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. * אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. * תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות : 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 align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור ואשר אינם כלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.17 הריסות ופינויים	
	היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה. 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.

6.18 הנחיות מיוחדות	
	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

