

10

תכנית מס' ג/ 9545
המהווה שינוי לתוכנית מתאר סאג'ור
מס' ג - 2085 המאושרת

הוראות התוכניות

אוק' 1997

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועד התכנון והבניה תשנ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 9545 / ג

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ביום 23/9/97 לאשר את התוכנית

סגן ראש הוועדה המקומית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
"בקעת בית הכרם"

אכזרית מס. 9545/ג
הוועדה המקומית ביישובתה מס. 5/86
מיום 5.6.96 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

ראש הוועדה המקומית

הודעה על אישור תוכנית מס' 9545 / ג

סורספה בעיתון ביום _____

בעיתון ביום _____

ובעיתון מקומי ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס. 9545 / ג

פורסמה בלוחות הטרסומים מס. 7410

מ. 1216 8 1015.8

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי
בקעת בית הכרם
תחום שיפוט מוניציפלי סאג'ור

תכנית מס': ג/ 9545
המהווה שינוי לתוכנית מתאר סאג'ור ג' - 2085 המאושרת.

- 1 - שם התוכנית : שינוי יעוד הקרקע משטח מגורים ב' לשטח לבנייני ציבור.
- 2 - תכולת התוכנית : תוכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- 3 - יחס לתוכניות אחרות : התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג/ 2085 המאושרת.
- 4 - מטרת התוכנית : שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לשטח לבנייני ציבור במרכז הכפר בשטח הבנוי בסאג'ור.
- 5 - שטח התוכנית : 2740 מ"ר.
- 6 - בעלי הקרקע : מועצה מקומית סאג'ור. טל': 04-9980272
- 7 - יחס התוכנית : מועצה מקומית סאג'ור. טל': 04-9980272
- 8 - עורך התוכנית : אדריכל מתי הד, הרצליה 18 חיפה טל': 04-8527135
מוחד ג'ודת דאהר, כפר ירכא טל' 04-9966853
- 9 - מקום התוכנית : סאג'ור (מרכז הכפר) בשטח הבנוי.
- 10 - מסמכי התוכנית:
1 - תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 / מחייב.
2 - תוכנית בינוי וחניה קנ"מ 1:250 / לא מחייבת.
2 - הוראות התוכנית (החקנון) בחמישה דפים / מחייבת.
- 11 - חלוקה לאזורים וסימונים בתשריט

א - קו כחול רצוף עבה	גבול תוכנית
ב - שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
ד - קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ה - ספרה ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ו - ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בניה בחזית
ז - ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול	רוחב הדרך
ח - שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
ט - שטח מנוקד בצבע התשריט	בנין קיים
י - חום מותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
כ - חום זירוק לסירוגין	דרך להולכי רגל
ל - ירוק	שטח ציבורי פתוח
מ - צהוב	מבנים להריסה

- 12 - שימוש בקרקעות ובבניינים :
לא יינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות ולגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

12 - רשימת התכליות

- א - שטח לבנייני ציבור:
1. מבני ציבור מרכזיים : כגון - מוסדות ציבור, מבני אסיפה, לוויית, משרדים.
 2. מבני ציבור שכונתיים : כגון - גן ילדים, מעון לילדים, מועדון נוער ומבוגרים.
 3. שטחים פתוחים : לחניות, גינות ופיתוח סביבתי.
- 13 - ביוב
פתרון לביוב יהיה רק בהתחברות למערכת העירונית, יהווה תנאי למתן היתר בניה ויעשה לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- 14 - חניה
החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבנייה - התקנת מקומות חניה תש"ג 1983. תנית אוטובוסים תהיה מחוץ לתוכנית.
- 15 - מים
מקורות המים "מקורות". מערכת המים תעשה לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- 16 - הפקעות לצורכי ציבור
השטחים המיועדים לדרכים ולצורכי ציבור אחרים יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית.
- 17 - השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.
- 18 - ניקוח
הוועדה המקומית חייבת לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע מערכת הניקוח אשר תעשה לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- 19 - אשפה
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.
- 20 - איסור בניה בקרבת קווי חשמל.
א - לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה.
- ברשת מתח נמוך 2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטרים
ב - אין לבנות מבנים מעל לקבלי חשמל תת קרקעיים.
- 21 - בניינים קיימים
הבניינים הקיימים לפני אישורה של תוכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו, תאושר תוספת בניה לפי תקנות עליוניות באותו קו בנין קיים בתנאי שהמבנים לא חורגים לתחום הדרך.

22 - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם האזור (שימושים עיקריים)	קווי בנין				גובה בניה מקסימלי
	קדמי	צדדי	אחורי	מס' קומות	גובה מ'
בנייני ציבור	3 מ'	* 3 מ'	3 מ'	ארבע קומות	17

קו בנין 0.00 בהסכמת שכן וללא פתחים עבור סככות פתוחות ופרגולות בלבד.

23 - אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי

מעל למפלס כניסה (מ"ר)	מתחת למפלס כניסה (מ"ר)	שימושים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	כיסוי קרקע (תכנית קרקע) (מ"ר)	סה"כ בכל הקומות (מ"ר)
2740	1370	2740	1370	1370	4110

24 - טבלת שטחים

מצב קיים			מצב מוצע		
יעוד	שטח (מ"ר)	אחוז (%)	יעוד	שטח (מ"ר)	אחוז (%)
מגורים ב'	2740	100.0	מגורים ב'	0.00	0.0
בנייני ציבור	0.00	0.00	בנייני ציבור	2740	100.0
סה"כ	2740	100%	סה"כ	2740	100%

25 - גידור ותוכנית מבנה ציבור.
גידור מבנה ציבור יעשה בגדר אבן טבעית מסותתת ו/או בגדר מסורגי פלדה,
אפשרי שילוב בין השתיים.

26 - מניעת רעש בשעות פעילות.
הבנייה תכלול קירות מבודדים לרעש וכן תקרות אקוסטיות למניעת רעשים.
בשעות המנוחה לא תבוצע פעילות מרעשה במבני ציבור.

27 - עיצוב ארכיטקטוני וחומרי בינוי.
כל המבנים יבנו בקירות חיצוניים מאבן, ו/או יצופו באבן טבעית מסותתת.

28 - מבנים להריסה.
מבנים המסומנים בצהוב בתחום הקו הכחול יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.

חתימות:

מועצה מקומית סג'ור
 מועצה מקומית סג'ור

יחס התוכנית: מועצה מקומית סג'ור:

מתי הוד
 אורמכר ומהנדס בנין
 וחי בע שם טוב 5. חיפה
 דשיו 26739 טל. 613038

אדריכל מתי הוד:

מתכנן:

בעלי קרקעיה
 מועצה מקומית סג'ור
 מועצה מקומית סג'ור