

זיוק היתכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה-מרום הגליל
 תכנית 2085 מס' 2085
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה, נצות עם
 המלצה לשתן תוקף ביום 25.8.82
 מתנדד הועדה יורד הועדה

תכנית מתאר - סג'ור

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מרום הגליל

מגיש התכנית:

הרשות המקומית והועדה בין-משרדית המשותפת למשרד הפנים
 משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל

היוזח:

מ. כילף - אדריכל ומתכנן ערים

עורך התכנית:

רחוב מצדה 1, תל-אביב טלפון: 03-237567

פברואר 1982

תאריך:

מאי 1985

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר סג'ור (להלן "התכנית") ותחול בכל תחום השיפוט של הכפר סג'ור המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
2. מסמכי התכנית : א. הוראות התכנית 11 דפים.
ב. התשריט המצורף יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. יחס לתכניות אחרות : א. תכנית זו מבטלת בשטחה את תכנית RP/50/42 המאושרת.
ב. תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה ותכניות אחרות שניתן להן תוקף או שדבר הפקדתן פורסם כחוק בטרם נכנסה תכנית זו לתקפה - תשארנה בתקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו.
וע"פ תכנית מחוזית.
4. ה מ ח ו ז : מחוז הצפון.
5. ה נ פ ה : עכו.
6. המקום - הכפר : ס ג ' ו ר .
7. גושים וחלקי גושים : 19171-19173, 19180-19184.
8. שטח התכנית : כ - 876 דונם
9. בעלי הקרקעות : שונית + מנהל מקרקעי ישראל.
10. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - מרום הגליל.
11. ה י ו ז ם : הרשות המקומית והועדה הבין-משרדית המשותפת למשרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל.
12. עורך התכנית : מ. כילף - אדריכל ומתכנן ערים
רח' מצדה 1, תל-אביב
טלפון: 03-237567

X

פירוש המונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון
והבניה, תש"ל - 1970.

חלק ג' - רשימת האיזורים והתכליות והשימושים המותרים

האיזורים והתכליות
(ראה טבלה בעמוד 6)

הסימון בתשריט	ה א י ז ו ר	
כתום	<p><u>איזור מגורים רגיל</u> מגורים בהתאם ללוח איזורים ותקנות (ראה טבלה בעמוד 6)</p>	.1
תכלת	<p><u>איזור מגורים ב'</u> כמו 1 לעיל</p>	.2
חום במסגרת חומה כהה.	<p><u>מ ר כ ז ו ן</u> (ראה פירוט פרוגרמה בתשריט) בהתאם לתכנית בינוי שתכיל: א. מבני ציבור מרכזיים לישוב ב. משרדים שונים ג. מבני חינוך ותרבות ד. שירותי מסחר ה. שטחים פתוחים לציבור</p>	.3
פסים אפורים עבים אלכסוניים על רקע כתום	מ ג ו ר י ם ו מ ס ח ר	א3
	וכל יתר השימושים שיאושרו בהתאם לנספח בינוי	
חום במסגרת חומה כהת (1)	<p><u>קרית חינוך</u> (ראה פירוט פרוגרמה בתשריט) בהתאם לתכנית מפורטת שתכיל: א. בתי ספר ב. גני ילדים ג. מגרשי ספורט וכל יתר השימושים בהתאם לנספח בינוי</p>	.4

הסימון בתשריט	ה א י ז ו ר
חוס במסגרת חומה כהה	<p>5. <u>מבני ציבור שכונתיים</u> בהתאם לתכנית בינוי (ראה פירוט פרוגרמה בתשריט) מ י ו ע ד:- בתי ספר מבני ציבור - חנוך שכונתיים מועדוני נוער ומבוגרים מתקני ספורט</p>
י ר ו ק	<p>6. <u>שטח ציבורי פתוח ודרכים להולכי רגל</u> אסורה כל בניה מלבד מקלטים ציבוריים ומתקנים המיועדים לשירותי הציבור</p>
צהוב עם קווים ירוקים אלכסוניים מותחם בקו ירוק כהה.	<p>7. <u>בית עלמין</u> תותר בניה ופיתוח הדרושים לצרכי בית העלמין בלבד. הבניה סביב בית העלמין החדש תהיה ע"פ הוראות תמ"א 19.</p>
מותחם שחור עם קווים אלכסוניים שחורים על רקע התכנית.	<p>8. <u>אתר הסטורי</u> קברו של רבן שמעון שזורי. אתר זה יהיה פתוח לציבור ומותר לביקורים</p>
אדום וחום.	<p>9. <u>דרכים</u>. מבנים הנמצאים על דרכים מאושרות או מתוכננות יוגדרו כשימוש חורג.</p>

לוח איזורים

הוראות תכניה המפורטת בלוח זה תחולנה על התכניות המפורטות שתוכנה בהתאם להוראות תכנית זו.

הערות	מרחוקים מינימליים במ'		מספר גובה או מספר קומות מקסימלי	אחוז בנייה או שטח בנייה מקסימלי	שטח מגרש מלינימלי במ"ר	האיזור
	אחורי	צדלי				
1. תניה ומקלטים - בתוך תחומי המגרש. 2. מבנה עזר - מחסן - מוסך - יהיה מותר בהקמה כתנאי ששטחו לא יעלה על 26 מ"ר על גבול מגרש שער המוסך לא יחרוג מקו מגרש.	3 מ'	3 מ'	2 קומות	50% בקומה 33% בקומה	400 מ"ר	מגורים אי
			3 קומות			
באישור הועדה המקומית	3 מ' או פחות בהסכמת השכן	3 מ'	כנ"ל	כנ"ל	250 מ"ר	מגורים בי כחול
באישור הועדה המקומית				לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	קריית-חיים
באישור הועדה המקומית	3 מ'	3 מ'	3 קומות	50%	500 מ"ר	מבני ציבור שכונתיים

1. ישוּבץ בתכניות מפורטות לרזוחת התושבים - וישמש גם כאיזורי מעבר להולכי רגל וניקוז.

2. פיתוח השטח ואחזקתו יהיה בידי המעוצה המקומית.

שטח ציבורי פתוח

חלק ד' - הוראות כללית

1. שמוש בקרקע ובניינים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. מספר הבתים על המגרש:
מותר להקים בית אחד בלבד על כל חלקה, אם שטח החלקה המינימלי יהיה 500 מ"ר. בחלקות קיימות תותר הקמה על שטח קטן מ-500 מ"ר ובלבד שלא יפחת מ-250 מ"ר.
3. חנויות, בתי-מלאכה שאינם מהווים מטרה:
יותר חנויות באיזור המגורים באישור המקומית - בתי מלאכה ע"פ 149 לחוק ומותנה בחידוש כל שנה.
4. טבלת ההגבלות לאיזורים:
משטח מינימלי למגרשי בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרחקים בין קוי בניה במקומות שאינם מסומנים בתכנית המתאר, גובה הבניינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, ייקבעו בטבלה המצורפת לתכנית זו, לגבי איזור המרכזון ייקבעו הנ"ל ע"י תכניתב ניהוי שתוגש בעתיד.
5. מגרשים שצורתם בלתי רגילה:
הועדה המקומית תהיה רשאית לטרב לתת תעודת היתר בניה לגבי מגרש שאושר לכך לפני הכנס תכנית זו לתוקפה אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לביצוע תכנית זו או לפגוע בדמותה.
6. גובה בניינים:
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי, בנין שהוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.
7. בניה על גבי בניינים:
מבקש אדם לבנות קומה שניה או יותר על גבי בנין אבן, לא יבנה את הקומות אלא באבן.
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית הקומה גם בחומרים אחרים באורח חלקי בהסכמת הועדה המחוזית.
8. בניה על מבנים קיימים:
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת לגבי בניינים קיימים כדין לפי המרווחים הקיים בעת הגשת תוכנית זו ובלבד שלא תהיה חדירה לתוך שטח של דרך או שטחי ציבור.
9. תשריט חלוקה:
תותר בניה בשטח שקיים יותר מבית אחד ובתנאי שהחלקות מעל דונם ועל פי תשריט חלוקה מאושר ע"י המקומית.

חלק 7 - דרכים ונטיעות

1. מקומות, דרכים, שבילים ורוחבם

מקומות הדרכים והשבילים ורוחבן של אותן דרכים יהיו כמסומנים בתשריט, בתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה מקומות נוספים לדרכים אם לדעת הועדה המקומית לא תשתנה ע"י כך התכנית הזאת שינוי עיקרי.

2. איסור בנייה ועבודה בדרכים

אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה עבודה, חוץ מעבודה הקשורה בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

3. תעול מתחת פני הדרך

אין להניח בתוך שטח הדרך כל צנור מים, כבל, ביב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך רשיון ממהנדס הועדה המקומית.

4. בניית קירות תומכים

בכוחה של הועדה המקומית לבנות קיר תומך הגובל עם דרך ציבורית באופן שיסיג את גבול הרכוש הפרטי מעבר לקו מאושר של הדרך.

5. כניסה לקרקע שהיא מקומות דרכים

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה בכל זמן לאחר כניסת התכנית הזאת לתוקפה, ומסירת הועדה לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבה, דרכים קיימות לשם סלילתן, לדרוש מבעל הבנין או הקרקע את הפסקת השמוש בבנין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, להוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששמשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפה לסעיף הפקעות מס' 188-197 פרק ח'.

6. גדרות משוכות ועצים

א. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על בטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיתים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המבט.

ב. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שבקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אתרי הצו במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שבקבעו בצו על חשבון הבעל.

7. בטיעת עצים ושמירתם

א. הועדה המקומית רשאית להרשות את בטיעתם ולחייב את בטיעתם ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים.

ב. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורך דרכים הגובלות עם נכסיהם, או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלו, במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

חלק א' - ביוב, ניקוז, אספקת מים, סילוק ומניעת מטרדים

הערה כללית:

לפני פיתוח הקרקע במסגרת תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מבעל הקרקע וממכצע תכנית כלשהיא למלא, עד להוצאת היתר בניה אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים.

א. ביוב, ניקוז

1. הועדה המקומית רשאית, ולפי דרישת רשות הבריאות, חייבת (לאחר קבלת הסכמתה של הועדה המחוזית) להורות על שמירת קרקע הדרושה למתקנים ו/או מעבר מי גשם או מי שופכין ואין להקים על קרקע זו שום בנין, או לעשות כל עבודה למעט עבודות ניקוז וביוב באישור הועדה המקומית.

2. כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר לכל קו ניקוז וביוב ממגרשים גובלים וממגרשים הנמצאים ממול למגרשו מעבר לדרך באם תנאי הטופוגרפיה ותנאי התכנון מחייבים זאת.

ב. אספקת מים

אספקת מים, שרברבות, סילוק מי שופכין, ניקוז וכד' יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה ה'ל'ת, תש"ל - 1970.

ג. סילוק ומניעת מטרדים

1. כל מפעל תעשייתי או בית-מלאכה שיש בו פסולת נוזלית מהליכי העבודה, חייב להמציא בבואו לקבל אישורי בניה:

א. תוכנית סניטרית של המפעל.

ב. אישורי רשות הבריאות.

כמו כן עליו להמציא מסמך המפרט את הליכי העבודה והחומרים בהם ישתמש, את כמות וטיב השפכים ופירוט האמצעים שינקטו למניעת הנזק לרשת הביוב או לאנשים שעובדים בזה.

2. בכוחה של הועדה המקומית לצרף לתעודת ההיתר לעבודה או לשימוש בקרקע או הבנין את התנאים שיהיו דרושים, לדעתה של הועדה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, ברעידה, באוורור לקוי, בפסולת נוזלית ו/או מוצקת, ריחות רעים ו/או עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש בקרקע ו/או בבנין.

חלק ז' - שונות
 בניה בקרבת קו חשמל
 הכללת צרכי אספקת חשמל בתכנית.

כל יוזם תכנית מאתר מקומית או מפורטת או המשנה תכנית כזו יסמן בה את כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין וכך יודא את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וידאג למילויים על ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקוים כפי שיוגדרו על ידי חברת החשמל.

מגבילת בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים

הבניה למתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאשרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן:
 המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו-כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפתח מהמרחקים הנקובים להלן:

שטח פתוח במטר	שטח בנוי	
		א. קו חשמל במתח נמוך:
2.25	2.00	מתייל קיצוני
3.00	2.25	מציר הקו
		ב. קו חשמל במתח גבוה:
6.50	5.00	מתייל קיצוני
3.50	6.50	מציר הקו
		ג. קו חשמל במתח עליון:
13.50	9.50	מתייל קיצוני
20.00	14.00	מציר הקו
		ד. קו חשמל במתח עליון
25.00	20.00	מתייל קיצוני
40.00	35.00	מציר הקו

מבלי לגרוע בכל האמור לעיל, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל, במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבות של המקרה.

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-200 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו, ולא יאשרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.

קוי חשמל שהעתקתם תדרש, עקב ביצוע התכנית, יועתקו וזאת על חשבון היוזמים ו/או המבצעים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

חפירה, חציבה או כריה ברבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל
 סעיף זה מתייחס לעבודות חפירה, או חציבה או כריה שאינן חלק כריה וחציב לפי ת/מ/א/14.

א. חפירה, חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן* בין שהן טוענות היתר, ובין שאינן טוענות היתר לפי החוק טעונות אישורי חברת החשמל.

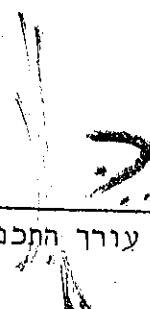
עבודת ידיים	כלים מכניים	מציר כבל תת-קרקעי
2.5 מטר	3 מטר	מעמוד חשמל מתח נמוך
2.5 מטר	5 מטר	מגבול מטר עמוד מתח גבוה
5 מטר	5 מטר	מגבול מטר עמוד מתח עליון
10 מטר	10 מטר	מגבול מטר עמוד מתח עליון
10 מטר	15 מטר	

ב. לא יבוצעו חפירות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים שהנ"ל, באם תנתק אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצוען של אותן עבודות.

ג. למרות אמור בסעיפים א' וב' לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת חשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.

ככדי לאפשרת בעתיד, אספת חשמל בשטח התכנית יש לשנות קוי בנין כדלקמן:
 ככביש מ' 2 - 6.50 מטר בצד הדרומי.

ח ת י מ ו ת


עורך התכנית

מגיש התכנית

הלוזם

א י ש ו ר י ם :

ועדה מחוזית לתכנון ובניה - הצפון

ועדה מקומית לתכנון ובניה - מרום הגליל

מסודר הכנסים ממנו העמון
חוק המסחר והבנקאות - 1765

אישור חכמית מס. 2085

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
ביום 28/11/91 לאשר את התכנון.

מנכ"ל מועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 2085
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3845
ביום 7.2.91 ת"ת 1944