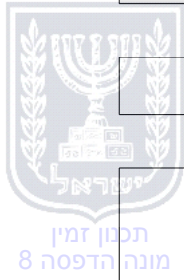


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0469908

ג/23253 שינוי יעוד ממגורים א', למגורים ומסחר - סאג'ור



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
בקעת בית הכרם
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר ותוספת שימושי מסחר שכונתי, שירותי בריאות שכונתיים, ומשרדים, כך שבמגרש יותר הקמת מבנה בן 3 קומות עבור 3 יח"ד בתכסית של עד 42%.
סה"כ אחוזי בנייה יעמדו על 100%. קווי הבניין יהיו 3 מ' לכל כיוון מלבד בנייה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23253 שינוי יעוד ממגורים א', למגורים ומסחר -סאג'ור

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

260-0469908

מספר התכנית

1.146 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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
קואורדינאטה X	233025
קואורדינאטה Y	760675

1.5.2 תיאור מקום

דרום-מזרח הכפר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סאג'ור			

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19172	מוסדר	חלק		69
19173	מוסדר	חלק		63-65

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 18365	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18365 ממשיכות לחול.	6768	4331	11/03/2014
ג/ 2085	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2085 ממשיכות לחול.	3843	1244	07/02/1991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אבו יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אבו יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	24/08/2017	עבד אבו יונס	01/08/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
	פרטי	זהרה פארס			ראמה	(1)		04-9585143	04-6748631	chadi.cad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ראמה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהרה פארס			ראמה	(1)		04-9585143	04-6748631	chadi.cad@gmail.com

(1) כתובת: כפר ראמה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זהרה פארס			ראמה	(1)		04-9585143	04-6748631	chadi.cad@gmail.com
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(2)	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: כפר ראמה.

(2) כתובת: מלון פלאזה

ת.ד 580 קומות 3-8, L,LL.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	עבד אבו יונס	113319		סחינין	(1)	5		04-6748631	chadi.cad@g mail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	ראמוז חיראלדין	85535		חורפיש	(2)	1	04-9971910	04-9971834	
מודד מוסמך	מודד	זיאד פראג'י	803		ראמה	(3)		04-9586557	04-9586557	zyad4@netvi sion.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 2373.

(2) כתובת : ת.ד. 193.

(3) כתובת : ראמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר - סאג'ור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד למגורים ומסחר

תוספת שימושי מסחר שכונתי, שירותי בריאות שכונתיים ומשרדים.

קביעת זכויות בניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	6
מגורים ומסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

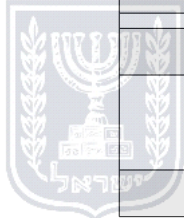
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	181	15.79
מגורים א	965	84.21
סה"כ	1,146	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	181.41	15.82
מגורים ומסחר	965.05	84.18
סה"כ	1,146.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד' תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים, יהיה ניתן להמיר את יח"ד בקומה הקרקע באחד מהשימושים הבאים: מסחר שכונתי, שירותי בריאות שכונתיים, משרדים וזאת בכפוף למתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה. כמו כן ניתן להמיר את יח"ד בקומה הראשונה (קומה מעל קומת הקרקע) במשרדים וזאת בכפוף למתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה.
4.2.2	הוראות
א	חניה תנאי למתן היתר בנייה הנו אישור נספח תנועה וחניה ע"י הוועדה המקומית. הנספח ייערך ע"י מהנדס תנועה ויוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. החניה תהיה בתחום המגרש כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי	3	11	0	42	184	20	164	965	100	מגורים ומסחר	
אחורי	3	11	3	42	514	22	492	965	100	מגורים ומסחר	
ציד-י- שמאלי	3	11		42	(1) 157	(1) 7	(1) 150	(1) 965	100	מסחר	
ציד-י- ימני	3	11	0	42	110	10	100	965	100	תעסוקה	

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:

- 1-גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- 2- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- 3-תותר המרת זכויות משימושי מגורים לשימושים שאינם מגורים ובתנאי למתן פתרון חנייה באישור ועדה מקומית.
- 4- תותר המרת שימושים בין השימושים מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, ובתנאי למתן פתרון חנייה באישור ועדה מקומית.
- 5-קווי הבניין יהיו 3 מ' לכל כיוון מלבד בנייה קיימת שתותר לפי התנאים המפורטים בסעיף "מבנים קיימים"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת כניסה.

6. הוראות נוספות

6.1	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו , הינו אישור חלוקה כדין.</p>																								
6.2	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג , פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים , והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל . 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים . 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים . <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <table border="0" data-bbox="399 1164 1197 1747"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ' ---</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ' ----</td> </tr> <tr> <td>ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא . שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל</p>	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו	20.0 מ' ---	ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו	35.00 מ' ----	ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	י. ארון רשת	1 מ'	יא . שנאי על עמוד	3 מ'
מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	3 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2 מ'																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו	20.0 מ' ---																								
ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו	35.00 מ' ----																								
ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל																								
י. ארון רשת	1 מ'																								
יא . שנאי על עמוד	3 מ'																								

חשמל	6.2
<p>ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5
<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p>	
פסולת בניין	6.6
<p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>	
שרותי כבאות	6.8
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט</p>	

6.9	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	להריסה
6.10	מבנים קיימים
	<p>"מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. 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>ב. מעמד של מבנים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.11	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יחכרו בכפוף לכל דין

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה

