

6

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - בקעת בית הכרם

תכנית מפורטת מס' ג' 9748/

סג'ור - שכונה מזרחית

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג' 2085 בתוקף

ומבטלת תכנית מס' ג' 5504 בהפקדה

<p>משרד הפנים מחוז הצפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' ג' 9748/</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  ביום 24.48 לאשר את התכנית.</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
---

הוראות התכנית

<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג' 9748/</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4679</p> <p>מיום 30.6.98</p>
---

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון

מאי 1998

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
תחום שיפוט מוניציפלי	מועצה מקומית סג'ור
שם הישוב	סג'ור - שכונה מזרחית
תכנית מפורטת מס'	ג/9748
המהווה שינוי	לתכנית מתאר ג/2085, ומבטלת תכנית מס' ג/5508 בהפקדה
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל
היוזם והמגיש	מנהל מקרקעי ישראל ת.ד 580, קרית הממשלה נצרת עילית 17105 טל' 06-6558211 פקס : 06-6560521
עורך התכנית	חגית לוסטיג, אדריכלית מ.מ.י. מחוז הצפון, ת.ד 580, קרית הממשלה נצרת עלית 17105. טל' 06-6558211 פקס : 06-6560521
תאריך	מאי 1998

## 1. כללי

1.1 שם התכנית  
תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' ג/9748 - סגור - שכונה מזרחית, המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/2085 בתוקף, ומבטלת תכנית מס' ג/5504 בהפקדה, ולהלן "התוכנית".

1.2 מסמכי התוכנית  
א. דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית").  
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").  
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה ויש לראות את התוכנית כמקשה אחת.

1.3 גבולות התוכנית  
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.4 שטח התוכנית  
שטח התוכנית 60.865 דונם, מדוד באמצעות מחשב.

1.5 מיקום התוכנית  
במזרח הכפר סגור  
בין קווי אורך:  $X = 183.600 ; 184.100$   
בין קווי רוחב:  $Y = 260.500 ; 261.100$

חלקי חלקות	חלקות	גושים
10		19174
12, 17, 18, 22, 25,	28	19173
27, 29, 30, 37, 38, 40-42,	72	
71, 72, 77.	76	

1.6 יוזם התכנית  
מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון - ת.ד. 580, קרית הממשלה נצרת עלית 17105, טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521.

1.7 בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.8 עורך התוכנית  
חגית לוסטיג, אדריכלית - מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, ת.ד. 580, קרית הממשלה נצרת עלית 17105, טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521.

1.9 מטרות התוכנית  
חלוקה מחדש של מגרשים ושינוי תוואי דרך מספר 15.

1.10 יחס לתוכניות אחרות  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/2085 בתוקף, ומבטלת תכנית מס' ג/5504 בהפקדה.  
ככלל הוראות תכנית ג/2085 תקפות לגבי תכנית זו, למעט ההוראות ששוננו ע"י תכנית זו. במקרה ותוצר סתירה בין תוכנית זו לבין התוכניות הנ"ל, תוכנית זו תהא עדיפה.

1.11 השימוש בקרקע ובמבנים  
לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת  
ברשימת התכליות שלהלן.

1.12 רשימת התכליות

א. שטח למגורים (מגורים א') - ישמש לבניית בנייני מגורים בני שלוש קומות, ואפשרות להקמת חנות בקומת הקרקע, בהתאם להוראות סעי' 2 להלן.

ב. שטח למבני ציבור - ישמש לבניית מבנים לצרכי ציבור המפורטים להלן, ועפ"י הוראות סעי' 2 להלן: בתי ספר, גני ילדים, מרפאה, טיפת חלב, מועדוני נוער, מסגד ו/או עפ"י הצרכים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.

ג. שטחים ציבוריים פתוחים - ישמשו כגני משחק לילדים, לצרכי נופש ונוי, וכמו כן, להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים ציבוריים.

ד. שטח לדרכים וחניות - שטחים לדרכים מוצעות וקיימות ישמשו לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה וכדומה.

ה. דרך גישה - ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט.

1.13 טבלת יעוד קרקעות

יעוד	סה"כ השטח בדונם	סה"כ השטח באחוזים	יעוד למטרות ציבור באחוזים
שצ"פ	0.179	0.3%	0.3%
מגורים א'	38.736	63.6%	
בניני ציבור	8.04	13.3%	13.3%
דרך מוצעת	2.80	4.6%	4.6%
דרך קיימת או מאנשרת	10.36	17.0%	17.0%
דרך להולכי רגל	0.75	1.2%	1.2%
סה"כ	60.865	100%	36.4%

## 1.14 באור ציוני התשריט

ספרור	סימן	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
3	כתום	מגורים א'
4	חום מותחם בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
5	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
6	אדום	דרך מוצעת
7	פסים אלכסוניים אדומים דקים	דרך לביטול
8	פסים אלכסוניים בירוק ואדום	דרך גישה
9	ספרה ברביע עליון בעיגול ספרה ברביע צדדי בעיגול ספרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו הבניין כלפי הדרך רוחב הדרך

## 1.15 חלוקה חדשה של השטח

חלוקת השטח הקיים תבוטל ובמקומה תוצר חלוקה חדשה שתחומה הוגדר ע"י גבולות הדרכים, וקווי החלוקה המסומנים בקווים מלאים.

## 1.16 ביצוע תשתיות ופיתוח ושמירת זכויות מעבר

בכוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות:

יזם התוכנית ו/או מפתח התוכנית יבצע את כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתוכניות פיתוח שיאושרו לפני תחילת ביצוע העבודה ע"י מהנדס הוועדה.

ב.

יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווים ראשיים של חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לפני מועד השלמת הבניינים לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל, כולל סילוק שפכים למערכת האזורית ועודפי עפר לאתר מוסדר.

- ג. ביצוע התוכנית :  
מיד עם אישור התוכנית תוכן תוכנית חלוקה לצורכי רישום בהתאם לתוכנית זו ע"י היזום ו/או מפתח התוכנית.
- ד. הנחת כל צנרת וחלקי תשתיות שהנם בתחום התוכנית תהיה תת קרקעית בלבד.
- ה. תשמר זכות מעבר להתקנה, טיפול ואחזקה של התשתיות הציבוריות בתחום המגרשים.
- ו. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, מתקני ניטור, תחנות שאיבה ומרכזיות למינהן בשטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, בתנאי שהן תשולבנה בקירות הפיתוח, תהיינה מוסתרות מן העין ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.
- ז. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים מכל סוג בשטחים הציבוריים למינהם, בתאום עם מהנדס הוועדה.
- ח. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעית, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשיעות רצון הוועדה.

1.17 הפקעות לצורכי ציבור  
השטחים בתוכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים.

1.18 היטל השבחה  
היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.

1.19 בניינים קיימים  
היתרים שניתנו לפי תכנית מס' ג/5504 בהפקדה, יאושרו עם אישור תכנית זו.

## 2.0 הוראות בניה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד :

2.1 כללי  
א. הוראות הבניה והפיתוח המפורטות בסעיף זה הן עבור כל היעודים שבתחום התכנית.  
ב. בנוסף על האמור בסעיף קטן א' לעיל, חלות הוראות בניה מיוחדות למגורים ולמבני ציבור לפי האמור בהוראות תכנית זו.

2.2 גובה הבניינים  
ככלל סה"כ גובה הבניינים המותר הוא 3 קומות או 10 מ' (הנמוך מבין שניהם), מעל פני קרקע טבעית.

2.3 מרתפים ומחסנים  
שטחים של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יחרוג מקונטור הבנין למגורים, וגובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ'.

2.4 קולטי שמש ודודי שמש  
קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני מהבנין.

2.5 צנרות פרטיות לבתים  
א. כל צנרת בבנין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.  
ב. תאסר התקנות צנרות על גבי קירות חיצוניים.

2.6 קווי בניין ומרווחים בין בניינים  
א. קווי הבנין המזערים יהיו כמופיע ברוזטות שעל גבי התשריט.  
ב. לא תותר חריגה מעבר לקו הבניין המצוין לעיל, פרט לפרגולות פתוחות, ופרגולה מקורה לחנייה לפי המפורט בסעי' 2.7 להלן.

- 2.7 חניה
- א. חניות פרטיות יהיו בתוך המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה, התשמ"ג, 1983 והוראותיה.
- ב. תכנית הבינוי תתן פתרון חניה במסגרת המגרש, אשר יכלול משטח חניה וקרזי (אפשרי מחומר קל), יחורג מקווי הבניה המותרים ויחשב במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות. גובה תחתית תקרת החניה לא יעלה על 2.20 מ'.  
ג. פתרון החניה למבני הציבור יהיה במסגרת המגרש ועפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.
- 2.8 גדרות
- א. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח.
- ב. הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בתאום עם מהנדס המועצה ויהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- 2.9 אשפה
- אופן סילוק ואיסוף האשפה יעשה בתאום עם הוועדה המקומית.
- 2.10 מקלטים ומרחבים מוגנים
- המקלטים או כל שיטת מיגון אחרת יבנו לפי דרישות הג"א.
- 2.11 תכנון ופיתוח המגרש
- לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100 ובמבני ציבור אפשר בקני"מ 1:250. בתוכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים, אזורי חניה, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. ניתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ודוגמא.
- 2.12 תנאים לבניית מגורים (מגורים א')
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות של פרק 2 לעיל, וכן ההוראות שלהלן:
- א. שטח המגרש - לא יפחת מ-400 מ"ר.
- ב. מספר יחידות דיור - תותר הקמת עד 4 יחידות דיור לדונם.  
בכל מקרה שמספר יחידות הדיור למגרש עולה על מחצית היחידה (לדוגמא 7.6 יח"ד) ניתן יהיה באישור מהנדס הוועדה לעגל מס' יח"ד כלפי מעלה.
- ג. גובה הבניינים - 10 מ' כמוגדר בסעי' 2.2 לעיל.
- ד. מס' קומות בבנין - 3 קומות, כמוגדר בסעי' 2.2 לעיל. תותר בניית מרתף לרבות ממ"ד, מתחת למפלס הכניסה, בתחום קונטור הבנין למגורים, אשר גובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ', להוציא גובה ממ"ד, אשר יהיה עפ"י דרישות הג"א, ומפלס תקרתו של המרתף לא יעלה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- ה. חניה בתחום המגרש - בהתאם לסעי' 2.7 לעיל.
- ו. שטח הבניה המותר - סה"כ שטח הבניה המותר ברטו בכל הקומות והמפלסים למטרת מגורים יהיה 100% משטח המגרש, מתוכם 80% שטח עיקרי ו-20% שטחי שרות. בנוסף לכך תותר תוספת בניה למסחר בקומת קרקע בשטח של סה"כ 100 מ"ר, 80% שטח עיקרי ו-20% שטחי שרות.
- ז. תכסית קרקע מרבית - 33% משטח המגרש.
- ח. קווי בנין מזעריים יהיו כמפורט בטבלה להלן.

2.13 תנאים לבניית מבני ציבור

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבני ציבור, ועליו חלות הוראות הבניה למבני ציבור המפורטות בתכנית מתאר ג' 2085, וכן ההוראות המפורטות להלן.
- ב. השימושים יהיו על פי הרשימה שלהלן:
- בית ספר
  - גני ילדים
  - מרפאה
  - טיפת חלב
  - מועדוני נוער
  - מסגד
- ו/או עפ"י הצרכים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה למוסדות חינוך ברמה של בתי ספר ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתכלול גם את פיתוח השטח ודרכי הגישה אליהם בקני"מ שאינו קטן מ-1:250, רצוי בקני"מ 1:100.
- ד. חניה - בתחום המגרש, עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה, התשמ"ג, 1983 והוראותיה.



ט. טבלת ריכוז למגורים

מס' יחיד מקסימלי	קווי בנין	גובה מרבי כללי	% בנייה מרביים משטח מהגיש						גודל מגרש מיינימלי	ייעוד
			% מקסי' בקומות קרקע	סה"כ	לשימוש שרות	לשימוש עיקרי	מתחת למפלס בנייה	מעל מפלס בנייה		
4	קדמי - 4 מ' צדדי - 3 מ' אחורי - 5 מ'	3 קומות או 10 מ' (הגמור מבין שניהם)	33%	100 (1*)	20%	80%	15%	85%	400 מ"ר	מגורים א'

הערות: \*1 + תוספת של 100 מ"ר למסחר כמפורט בסעי' 2.12 סעי' קטן ו' לעיל

חתימות

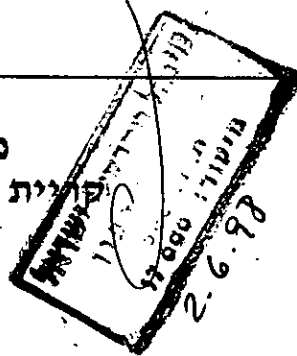
*[Handwritten signature]*

מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עלית

יזם התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עלית

בעל הקרקע:



חגית לוסטיג, אדריכלית  
מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

תאריך: