

2-2669

תרגום נאמארכ  
25.11.98

13

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 5077/ג  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החלוטה  
ביום 25.11.98 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

**תכנית מס' ג/5077**  
**שינויי ייעוד בסג'ור**  
**המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית**  
**סג'ור - מס' 2058**  
**ולתכנית מס' 5493**

הודעה על אישור תכנית מס' 5077/ג  
הולטמה בילקוט הפרסומים מס' 4720  
ביום 12.1.99 מ' 1584

פברואר 1998

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

תכנית מס' ג/5077 שנוי ייעוד בסג'ור,  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית סג'ור - מס' 2058 המאושרת.  
ולתכנית מס' 5493 המאושרת.

מחוז: הצפון

גושים וחלקות ובעלויות על הקרקע:

גוש	חלקה
19181	71,70

שטח התכנית: 1.1 דונם.

קנה מידה : 1:1250

בעלי הקרקע : מוחמד נימר דאהר, כפר סאג'ור, מיקוד: 20130.  
טל. 051-288227

היוזם: נמיר מוחמד דאהר, כפר סאג'ור, מיקוד: 20130.  
טל. 051-284393

המתכנן: אדריכל גבי מגן - משרד תכנון - "יובתים בע"מ"  
ת.ד. 252, כרמיאל. טל' 04-9886919, פקס. 04-9883867

תאריך: פברואר 1998

תאריך עדכון התכנית: נובמבר 1998

1. שם התכנית  
 תכנית זו תקרא - תכנית מס' 5077 שינוי ייעוד בסג'ור, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית סגור - מס' 2085 המאושרת, ולתכנית מס' 5493 המאושרת.
2. תכולת התכנית  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. מסמכי התכנית  
 התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב + תשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות  
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית סג'ור - מס' 2085 המאושרת, ולתכנית מס' 5493 המאושרת. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.
5. מטרות התוכנית  
 הקצאת שטחים למגורים.
6. טבלת שטחים ושימושים

6.1 מצב קיים:

איזור	שטח בדונמים	אחוז מסה"כ
חקלאי	1.1	100.0
סה"כ	1.1	100.0

6.2 מצב מוצע:

איזור	שטח בדונמים	אחוז מסה"כ
מגורים א'	1.1	100.0
סה"כ	1.1	100.0

7. באור סימנם בתרשיט

כתום.	אזור מגורים א'
חום תחום בחום כהה.	שטח למבני ציבור
ירוק.	ש.צ.פ
קוים אלכסוניים בירוק. חקלאי	שטח
שיבוץ ירוק על רקע צהוב.	בית עלמין
חום.	דרך קיימת/מאושרת
קו כחול עבה ורציף.	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק.	גבול תב"ע מאושרת
קו משונן בצבע שחור ומספר שחור בן חמש ספרות.	גבול גוש ומספרו
קו דק רצוף בצבע ירוק ומספר ירוק.	גבול ומס' חלקה רשומה
בספרות שחורות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.	קו בניין מינימלי
בספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול.	רוחב הדרך
בספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.	מס' הדרך

8. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר בנייה, ולא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית, פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת התכליות8.1 אזור למגורים א'

ישמש להקמת מבני מבני מגורים על מגרשים בשטח מינימלי של 400 מ"ר. כמפורט בטבלת זכויות הבניה להלן.

8.2 שטח חקלאי

ישמש למטרות גידולי שדה חקלאיים כגון: גידולי פלחה, מטעים וכו'. לא תותר בשטח זה הקמת כל מבנה לרבות מבני עזר/פחונים/מבנים יבילים וכו'.

9. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות, הנ"ל תותר לצרכי רישום בספר האחזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בנייה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

## 10.1 מים

- א. אספקת המים תהיה בתיאום עם הרשות המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. כל הקמת מתקן מים כגון: באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה, יותנה בקבלת היתר בניה מראש מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בקעת בית הכרם.

## 10.2 ביוב

- א. לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, תכין המועצה המקומית תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שייקבע ע"י הועדה המחוזית. התכנית תהיה לשביעות רצון משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. כל מבנה שייבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו - יחובר למערכת ביוב מרכזית בהתאם לתכנית כמפורט בסעיף א. לעיל.

## 11. פיתוח וניקוז

- א. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר אל מערכת הניקוז הטבעית. היתר בנייה מותנה בפיתרון נאות של ניקוז המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.
- ב. הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו: כל מבנה, או לבצע בה כל עבודה, למעט עבודות או מתקנים הקשורים בניקוז ובתיעול.

## 12. חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חב' החשמל. איסור בנייה מתחת ובקרבת חב' החשמל:

- א. לא ינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- |                        |         |
|------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך:         | 2.0 מ'  |
| רשת מתח גבוה:          | 5.0 מ'  |
| בקו מתח עליון 110 ק"ו: | 8.0 מ'  |
| בקו מתח עליון 150 ק"ו: | 10.0 מ' |

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

### 13. פינוי אשפה

פינוי האשפה ייעשה בתיאום עם הרשות המקומית לאתרים מאושרים בלבד.

### 14. חנייה

על כל מבנה במסגרת תכנית זו, תחול חובה התקנת חנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חנייה שתהיינה תקפות ברגע מתן היתר הבניה.

### 15. הנחיות אדריכליות

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו. חומרי הגמר יהיו לשביעות רצון מהמדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בקעת בית הכרם.

### 16. תעודת גמר

תנאים לקבלת תעודת גמר:  
יסתיימו עבודות בפיתוח במגרש.  
בניית החניות כנדרש.  
יסרו מבנים זמניים, פסולת ועודפי בנייה.  
יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב, חשמל וטלפון.

### 17. הפקעה ורישום

השטחים הנועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 (פרק ח') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 ויירשמו ע"ש מועצה מקומית סאג'ור.

## 18. טבלת זכויות ומגבלות בנייה

גובה בניה מס' במ' קומות	אחוזי בניה					קווי בנין במ'  קדמי צידי אחורי	גודל מגרש מינימלי	שם האזור
	שימוש שטחי כסוי	מתחת	מעל סה"כ למפלס כניסה	עיקרי	למפלס כניסה			
11.5 4	50	16	144	108	36 160	3 3 לפי תשריט	400	מגורים א'

## 19. היטל השבחה

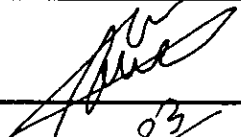
היטל השבחה ייגבה עפ"י חוק.

## 20. מיקלוט

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין, אלא אם המקלט בוצע עפ"י כל התקנים והנחיות הג"א.

## 20. מדידה

התכנית שורטטה ע"ג רקע של תכנית מדידה גראפית (ממוחשבת). פרטי המודד: "דטהמפ", היצירה 14 רמת-גן.

	<p>חתימת היוזם - נמיר מוחמד דאהר</p>
<p>23</p> <p>יובתים (1993) בע"מ</p> <p>883867 פקט 88019 טל.</p> <p>בניו מעוף רח' המלאכה 21</p>	<p>חתימת המתכנן - אדריכל גבי מגן - "יובתים בע"מ" ת.ד. 252 ברמת אהרן 20100</p>
	<p>תאריך 19.11.98</p>

שוקי לוי  
 מהנדס תכנון הנדסה  
 סג"ר