

2000220243-1

16-06-2013  
מבוא"ר 2006

תוכנית מס' ג/19824

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19824

שם תוכנית: שינוי תווי דרך מאושרת והתאמתו למצב קיים, סג'ור.

מחוז: הצפון.  
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם.  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת.

### אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

|   |  |
|---|--|
| <div data-bbox="267 1030 795 1265" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון<br/> חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965<br/> אישור תוכנית מס' 19824<br/> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה<br/> ביום 15.12 לאשר את התוכנית<br/> מנהל מינהל התכנון<br/> אלכס שפול, אדר'<br/> יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> |  |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <div data-bbox="292 1400 738 1568" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תוכנית מס' 19824<br/> פורסמה בילדיו המרסומים מס' .....<br/> מיום .....</p> </div> |  |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מצמצמת ומשנה תווי דרך שכונתית מאושרת עפ"י תוכנית המתאר של הישוב סג'ור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

|                                |
|--------------------------------|
| <b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b> |
|--------------------------------|

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית                            | שינוי תווי דרך מאושרת והתאמתו למצב קיים.     |
|--------------------------|---------------------------------------|--|
| 1.1                      | מספר התוכנית                          | ג/19824                                      |
| 1.2                      | שטח התוכנית                           | 2.240 דונם                                   |
| 1.3                      | מהדורות                               | • מתן תוקף                                   |
|                          | מספר מהדורה בשלב                      | 01   |
|                          | תאריך עדכון המהדורה                   | 8.5.2013                                     |
| 1.4                      | סיווג התוכנית                         | • תוכנית מפורטת                              |
|                          | סוג התוכנית                           | • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת           |
|                          | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      | • כן   |
|                          | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית  | • ועדה מחוזית                                |
|                          | לפי סעיף בחוק                         | • לא רלוונטי                                 |
|                          | היתרים או הרשאות                      | • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
|                          | סוג איחוד וחלוקה                      | • ללא איחוד וחלוקה.                          |
|                          | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת ממדי | • לא   |

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם.  
 קואורדינטה X 232400  
 קואורדינטה Y 760900
- 1.5.2 תיאור מקום סג'ור, דרך שכונתית מס' 1
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית סג'ור.  
 התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עכו סג'ור
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן              |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------------------|
| 19182    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | לי"ר                | 76,21,20                       |
| 19183    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | לי"ר                | 114,113,111,110,109,102<br>132 |
| שטח בנוי |         |               | לי"ר                | לי"ר                           |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר     | לי"ר         |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר        | לי"ר             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|      |
|------|
| לי"ר |
|------|

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 07.02.1991 | 3843               | תוכנית זו משנה רק את המפורטת בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/2085 ממשיכות לחול. | שינוי   | ג/2085             |
|            |                    |  |         |                    |

**1.7 מסמכי התוכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קניינ | מספר עמודים | מספר גליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך  | גורם מאשר   | תאריך האישור |
|----------------|-------|-------|-------------|--------------|-------------------|-------------|-------------|--------------|
| הוראות התוכנית | מחייב | ל"ר   | 16          | ל"ר          | 17.11.2012        | גסאן מוזאני | ועדה מחוזית |              |
| תשריטת התוכנית | מחייב | 1:500 | ל"ר         | 1            | 17.11.2012        | גסאן מוזאני | ועדה מחוזית |              |
| נספח תנועה     | מנחה  | 1:250 | ל"ר         | 1            | 1.09.2012         | גסאן מוזאני | משרד תחבורה |              |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| מגיש התוכנית   |                | מגיש המקצוע                 |                             |
|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | שם האחד / שם האחר           | שם האחד / שם האחר           |
| ל"ר            | ל"ר            | שם האחד / שם האחר / שם האחר | שם האחד / שם האחר / שם האחר |
| ל"ר            | ל"ר            | שם האחד / שם האחר / שם האחר | שם האחד / שם האחר / שם האחר |
| ל"ר            | ל"ר            | שם האחד / שם האחר / שם האחר | שם האחד / שם האחר / שם האחר |
| ל"ר            | ל"ר            | שם האחד / שם האחר / שם האחר | שם האחד / שם האחר / שם האחר |

| יום בפועל      |                | יום בפועל                   |                             |
|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | שם האחד / שם האחר / שם האחר | שם האחד / שם האחר / שם האחר |
| ל"ר            | ל"ר            | שם האחד / שם האחר / שם האחר | שם האחד / שם האחר / שם האחר |
| ל"ר            | ל"ר            | שם האחד / שם האחר / שם האחר | שם האחד / שם האחר / שם האחר |
| ל"ר            | ל"ר            | שם האחד / שם האחר / שם האחר | שם האחד / שם האחר / שם האחר |
| ל"ר            | ל"ר            | שם האחד / שם האחר / שם האחר | שם האחד / שם האחר / שם האחר |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | מקס        | סלולרי | סלמון      | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית        | מספר זהות | שם מרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | נעלים |
|-------|------------|--------|------------|-------|-----------|--------------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
|       | 04-9885032 | לי"ר   | 04-9886880 | 20130 | לי"ר      | רשות מקומית מועצה מקומית סג'ור | לי"ר      | לי"ר           | לי"ר         | נעלים |
| לי"ר  | לי"ר       | לי"ר   | לי"ר       | לי"ר  | לי"ר      | פרטיים                         | לי"ר      | לי"ר           | לי"ר         | נעלים |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                | מקס        | סלולרי      | סלמון      | כתובת               | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | שם מרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | נעלים     |
|----------------------|------------|-------------|------------|---------------------|-----------|-------------------------|------------|----------------|--------------|-----------|
| mgassan@gmail.com    | 04-6566475 | 050-5589133 | 04-6566475 | ת"ד 8064 נגרת 16000 | לי"ר      | לי"ר                    | 79631      | גסאן מואוי     | מהנדס        | עורך ראשי |
| Kashikoosh@gmail.com | 04-9984066 | 054-4493447 | 04-9984066 | כפר נחף מוקוד 20137 | לי"ר      | לי"ר                    | 1199       | עלי קשקוש      | מורד מוסמך   | מורד      |
| mgassan@gmail.com    | 04-6566475 | 050-5589133 | 04-6566475 | ת"ד 8064 נגרת 16000 | לי"ר      | לי"ר                    | 79631      | גסאן מואוי     | מהנדס        | יועץ תמנה |





**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים | עתיקות  | היסות   | תאי שטח | יעוד       |
|----------------|---------|---------|---------|------------|
| ל"ר            | 100     | 100     | 100     | דרך מאושרת |
| ל"ר            | 200-203 | 200-203 | 200-203 | מגורים ב'  |
|                |         |         |         |            |
|                |         |         |         |            |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |       | מצב מאושר |       |
|----------|-------|-----------|-------|
| אחוזים   | דונם  | אחוזים    | דונם  |
| 14.08%   | 0.315 | 100%      | 2.240 |
| 85.92%   | 1.925 |           |       |
| 100%     | 2.240 | 100%      | 2.240 |

  

| יעוד       | יעוד                |
|------------|---------------------|
| מגורים ב'  | דרך קיימת או מאושרת |
| דרך מאושרת |                     |
| סה"כ       | סה"כ                |

|       |   |
|-------|---|
|       | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |
| נ.    | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |
| 4.2.2 | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |
|       |   |
| נ.    | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |
| 4.2.1 | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |
| 4.2   | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |

|       |   |
|-------|---|
|       |   |
| נ.    | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |
| 4.1.2 | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |
|       |   |
| נ.    | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |
| 4.1.1 | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |
| 4.1   | מסלול מיוחד ללימודי הנדסת תעופה ומטענים |

**מסלולי לימודים**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחוזי                     | צדדי-<br>שמאלי | צדדי-<br>ימני | קווי בניה (מטר) | מספר קומות               |                         | גובה<br>מבנה<br>(מטר) | תכנית<br>(%)<br>משטח<br>תא<br>(השטח) | צפיפות<br>(יחיד<br>לדונם<br>נטו) | מספר<br>יחיד<br>מספר | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | סה"כ<br>שטחי בניה | שטחי בניה (אחוזים)       |                         | גודל<br>מגרש<br>מזערי<br>(מ"ר) | מס' תא<br>שטח | יעוד |
|---------------------------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------|------|
|                           |                |               |                 | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>לכניסה<br>הקובעת |                       |                                      |                                  |                      |                                |                   | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>לכניסה<br>הקובעת |                                |               |      |
|                           |                |               |                 |                          |                         |                       |                                      |                                  |                      |                                |                   |                          |                         | 200-203                        | מגורים ב'     |      |
| עמ"י תוכנית מאושרת ג/2085 |                |               |                 |                          |                         |                       |                                      |                                  |                      |                                |                   |                          |                         |                                |               |      |
| לפי התשריט                |                |               |                 |                          |                         |                       |                                      |                                  |                      |                                |                   |                          |                         |                                |               |      |

קווי הבניה יהיו לפי קונסור המנחה הקיים ראה סעיף מבנים קיימים בפרק 6.

סיכומים סטטיסטיים וסיכומים אחרים של נתונים שנאספו במסגרת המחקר, וכן סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת מחקרים אחרים.

|  |              |                      |
|--|--------------|----------------------|
| ה. 004 אלף - 000 אלף שנים אחרות                                  | -            | 00'53 א,             |
| (004 אלף סיכומים<br>לכל סיכומים (סיכומים) שנים אחרות<br>אלף שנים | -<br>05'9 א, | 00'20 א,<br>00'13 א, |
| ו. 001 - 000 אלף שנים אחרות:                                     |              |                      |
| שנים אחרות   | -            | 05'8 א,              |
| אלף שנים   | 00'5 א,      | 05'9 א,              |
| ז. 003 אלף שנים אחרות:   |              |                      |
| לכל שנים אחרות - 001 אלף   | 05'1 א,      | 52'1 א,              |
| לכל שנים אחרות - 002 אלף   | 00'2 א,      | 52'2 א,              |
| כולל שנים אחרות  |              | 00'1 א,              |

סיכומים  
 אולם למעשה סיכומים אחרים של נתונים שנאספו במסגרת המחקר, וכן סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת מחקרים אחרים.

- 1. סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת המחקר
- 2. סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת מחקרים אחרים

סיכומים  
 אולם למעשה סיכומים אחרים של נתונים שנאספו במסגרת המחקר, וכן סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת מחקרים אחרים.

- א. סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת המחקר
- ב. סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת מחקרים אחרים

**סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת המחקר**

א. סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת המחקר

**סיכומים**

**9. סיכומים של נתונים שנאספו במסגרת המחקר**

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 זו.

### מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים :

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
4. תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

### הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצע על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ובלבד שלאיתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוסף שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**איחוד וחלוקה**

תאי שטח 200-203 יצורפו למגרשים גובלים ע"פ תוכנית מאושרת מס' ג/2085, תנאי למתן היתר מכח תכנית זו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כדין.

**הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**רישום**

בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון והבניה.

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

**ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

**ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאים לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ומשרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
|          | ל"ר      | ל"ר    |
|          |          |        |
|          |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו: 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|              |   |  |                     |
|--------------|---|--|---------------------|
| מגיש התוכנית | שם:   | חתימה:                                   | תאריך: 15.03.2011   |
|              | תאגיד/שם רשות מקומית:<br>מועצה מקומית סג'ור | חמוד ג'ור<br>ראש המועצה המקומית<br>סג'ור | מספר תאגיד:<br>לי"ר |

המועצה המקומית סג'ור

|              |                      |   |                     |
|--------------|----------------------|---|---------------------|
| עורך התוכנית | שם:                  | חתימה:  | תאריך: 15.03.2011   |
|              | תאגיד:<br>גסאן מזאוי | חתימת ג'סאן<br>מהנדס תנועה וכבישים<br>מ.ר. 79631 - טל 050-5589133 | מספר תאגיד:<br>לי"ר |

|           |                              |  |                     |
|-----------|------------------------------|--|---------------------|
| יזם במועל | שם:                          | חתימה:                                   | תאריך: 15.03.2011   |
|           | תאגיד:<br>מועצה מקומית סג'ור | חמוד ג'ור<br>ראש המועצה המקומית<br>סג'ור | מספר תאגיד:<br>לי"ר |

המועצה המקומית סג'ור

|                 |                              |  |                     |
|-----------------|------------------------------|--|---------------------|
| בעל עניין בקרקע | שם:                          | חתימה:                                   | תאריך: 15.03.2011   |
|                 | תאגיד:<br>מועצה מקומית סג'ור | חמוד ג'ור<br>ראש המועצה המקומית<br>סג'ור | מספר תאגיד:<br>לי"ר |
|                 |                              |  |                     |
|                 |                              |  |                     |

המועצה המקומית סג'ור