

1-3154320002000

תוכנית מס' ג/21840

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21840

שם תכנית: שינוי תווי דרך והתאמתו למצב קיים, והרחבת שכונת מגורים דרומית לישוב סג'ור.

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="304 1013 751 1300" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21840</u></p> <hr/> <p>חועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה ביום <u>20.2.16</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר חועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="371 1433 719 1557" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21840</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הרחבה נקודתית של אזור המגורים ממערב לישוב סג'ור והסדרת תוואי דרך מאושרת לצורך מתן לגיטימציה למבנים קיימים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שינוי תווי דרך והתאמתו למצב קיים, והרחבת שכונת מגורים דרומית לישוב סג'ור. ג/21840	שם התוכנית. מספר התוכנית .	שם התכנית ומספר התוכנית	1.1
12.420 דונם.		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף. 01 5.05.2016	שלב מספר מהדורה תאריך	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת. ללא איחוד וחלוקה. כ. לא. ועדה מחוזית. לי"ר תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף: אופי התכנית	סיווג התכנית	1.4

1.5 מקום התוכנית

בקעת בית הכרם. 231912 760637	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - X קואורדינטה דרום צפון - Y	מקום התכנית נתונים כלליים	1.5 1.5.1
מועצה מקומית סג'ור. חלק מתחום הרשות.	דרום מערבית לסג'ור רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	תאור מקום רשויות מקומיות בתכנית	1.5.2 1.5.3
סג'ור. דרמית. 1 לי"ר.	ישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19180	מוסדר	חלק מהגוש	89	45,43,42,41,40,39,38,37,36, 55,54,53,52,51,50,49,48,47,46
19184	מוסדר	חלק מהגוש	לייר	138,137,124,123,122,113,110 191,190,142,140,139

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2085	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' ג/2085 ממשיכות לחול.	3843	07.02.1991
ג/18365	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' ג/18365 ממשיכות לחול.	6768	11.03.2014

1.7 מסמכי התוכנית

1.7	מסמכי התכנית	סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
		הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	22	ל"ר	12.05.2015	גסאן מזאוי	ועדה מחוזית	
		תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	12.05.2015	גסאן מזאוי	ועדה מחוזית	
		נספח תנועה	מנחה	1:250	ל"ר	2	12.05.2015	גסאן מזאוי	ועדה מחוזית	
		נספח עצים בוגרים	מנחה	1:500	ל"ר	1	12.05.2015	זיאד פראג	ועדה מחוזית	

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
מגיש התכנית												
1.8.1	1.8.2	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
			04-9885032		04-9886880	סניור מיקוד 20130	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות מקומית

זים במעל												
1.8.2	1.8.2	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
			04-9885032		04-9886880	סניור מיקוד 20130	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות מקומית

1.8.3 בעלי ענין בקרקע												
דוא"ל	פקס	טלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקיף	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג		
	04-9885032		04-9886880	סניור מיקוד 20130	מועצה מקומית סניור	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בבעלות רשות מקומית	בעלים	
								ואחרים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	טלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג		
mgassan@gmail.com	04-6566475	050-5589133	04-6566475	ת"ד 8064 נגרת	לי"ר	79631	023498785	נסאן מזאוי	מהנדס	עורך ראשי		
Zyad4@netvion.net.il	04-9586557	054-6587030	04-9586557	כפר ראמה	לי"ר	803	059363416	זיאד פראגי	מורד מוסמד	מורד		
mgassan@gmail.com	04-6566475	050-5589133	04-6566475	ת"ד 8064 נגרת 16000	לי"ר	79631	023498785	נסאן מזאוי	מהנדס	יועץ תנועה		

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבה נקודתית של אזור המגורים ממערב לשוב סאג'ור והסדרת תוואי דרך מאושרת לצורך מתן לגיטימציה למבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבה נקודתית של אזור מגורים.
- הסדרת תוואי דרך מאושרת.
- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים, אחוזי בניה.
- הנחיות בינוי.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
-

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית	12.420 דונם
------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6979.86	לי"ר	+6251.86	728	מ"ר	מגורים
	27	לי"ר	+25	2	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
עתיקות	הרלוות	תאי שטח	יעוד	תאי שטח	יעוד
101,103	לי"ר	101 - 106	מגורים א'	200	דרד מאושרת
לי"ר	לי"ר	100,107	מגורים ב'	200	דרד מאושרת
200	200	304 - 300	דרד מוצעת	400	שצ"פ
302	301				
לי"ר	לי"ר				

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	בזנים	יעוד	אחוזים	בזנים	יעוד
13.53%	1.681	מגורים א'	1.19%	0.148	מגורים א'
43.54%	5.407	מגורים ב'	0.25%	0.031	מגורים ב'
2.46%	0.306	דרד מוצעת	4.91%	0.610	מגורים מיוחד
35.17%	4.368	דרד מאושרת	44.08%	5.475	אזור ללא יעוד
5.30%	0.658	שצ"פ	49.57%	6.156	דרד קיימת או מאושרת
100.00%	12.420	סה"כ	100.00%	12.420	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
בשטח זה תותר אך ורק בניית בתי מגורים כולל חצרות וחניה לרכבים.		
הוראות		4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> - חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. - השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגינות ושטחים לטיפוח ועיצוב. - מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן. - חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. - בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתפרט את סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוג חומרים וציפויים, מפלסי פיתוח סופיים וכו'. - בחזית קיר המגרש הפונה לדרך יבנו נישות לשעון חשמל, מים, תקשורת. פח אשפה יהיה מוסתר ככול האפשר. - לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים למעט חניה מקורה לרכב פרטי. - דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. 	<p>א. עיצוב אדריכלי</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - קירות ואו גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. - במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. 	<p>ב. הוראות פיתוח</p>	

מגורים ב'		4.2
שימושים		4.2.1
בתי מגורים.		א.
הוראות		4.2.2
<ul style="list-style-type: none"> • חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. • השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. • מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן. • חומרי הבניה יהיו מחומר קשיח יצוינו בגוף היתר. 	<p>א. עיצוב אדריכלי</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> • בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר. • לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים). • דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בתלל הגג.
ב.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> • בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאפשר ע"י מהנדס המועצה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים, ביוב, חשמל, פח אשפה וכו'. • קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. • במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.

4.3	דרכים	
4.3.1	שימושים	
		תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), גמר ריצוף מאבנים משתלבות בגוונים ידידותיים לסביבה משולב באספלט, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.
ב.	הוראות פיתוח	לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.

4.4	שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
א.		בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
4.4.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	השטח יתוכנן ויועצבע ע"י אדריכל נוף מוסמך.
ב.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> • יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה ליישור השטח. • עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים.
ג.		שימור ו/או העתקת / העברת עצים בוגרים יהיו בהשגחת ובאישור היערן של משרד החקלאות.
ד.		הכשרת השטח, הכנה והתאמה לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	שטחי בנייה (אחוזים)				גודל מנורש מוצע (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מנורשים ב'
												מתחת לבנייה	על בנייה	מתחת לבנייה הקובעת	על בנייה הקובעת			
3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	100	100	100	100	400	100 + 107	מנורשים ב'
3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	100	100	100	400	101-106	מנורשים א'	

- מפלס הכניסה ±0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מודד ראשית.
- גובה המבנה ימודד ממפלס קומת קרקע / עמודים.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בנייה נשמר. תאג' שטח יצורפו לתאג'ם גובלים. *

(1) במידה ויבנה מבנה בו שתי קומות תכסית קרקע מכסימאלית תהיה 60% משטח המגרש.
 (2) במידה ויבנה מבנה בו שתי קומות תכסית קרקע מכסימאלית תהיה 50% משטח המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
1 מ'	ארון רשת
3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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 בתכנית המתאר

בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר

קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

	6.2 מים
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p>	
	6.3 חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
	6.4 ביוב
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
	6.5 שימור מי נגר עילי
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	6.6 היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
	6.7 מתקני תקשורת
<p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
	6.8 פיתוח סביבתי
<p>א. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בנושא הבקשה לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכול עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית. ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ו ואגרות) התשי"ל - 1970.</p>	

6.9 הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.10 פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית

6.11 שידותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה

6.12 קולטי שמש על הגג
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטנים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטנים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.13 מבנים קיימים
ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:
<p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

	6.14 עודפי חפירה ופסולת בנין
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות המתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין</p>	
	6.15 איחוד וחלוקה
<p>תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התוכנית הינו אשור תשריטת תוכנית איחוד וחלוקה לכל שטח התוכנית.</p>	
	6.16 אשפה
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
	6.17 מבנה להריסה
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
	6.18 עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על יד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"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 להיתר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות 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 בשטח בהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
	6.19 ניקח
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
	6.20 רישום
<p>בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.21 פיתוח תשתיות
<ul style="list-style-type: none"> • בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. • כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. • בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. • אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. • תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	לייר	
2	לייר	
3	לייר	
4	לייר	
5	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 25 שנים מיום אישורה .

8. חתימות			
תאריך: 16.06.2015	<p>חתימה: מרתה ג'אח מ.מ. סג"ר 8/6/16</p>	שם: מועצה מקומית סג'ור	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		
תאריך: 16.06.2015	<p>חתימה: מזאוי ג'סאן מהנדס תנועה זכבישים מ.ה. 79831-טו: 050-5589133</p>	שם: גסאן מזואי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		
תאריך: 16.06.2015	<p>חתימה: מרתה ג'אח מ.מ. סג"ר 8/6/16</p>	שם: מועצה מקומית סג'ור	יזם בפועל
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		
תאריך: 16.06.2015	<p>חתימה: מרתה ג'אח מ.מ. סג"ר 8/6/16</p>	שם: מועצה מקומית סג'ור ופרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/ _____ שם התוכנית: שינוי תווי דרך והתאמתו למצב קיים, והרחבת שכונת מגורים דרומית לישוב סג'ור.
 עורך התוכנית: גסאן מזאוי תאריך: 12/05/2015 חתימה: _____

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת.	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית (Pre-Ruling) מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן
	✓	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה גסאן מזאוי (שם), מספר זהות 023498785, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21840 ששמה: שינוי תווי דרך והתאמתו למצב קיים, והרחבת שכונת מגורים דרומית לשוב סגור. (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 79631.


3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. זיאד פראגי – מודד מוסמך.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


מזאוי ג'סאן
 מהנדס תמורה וכבישים
 מ.ר. 79631 - טל: 050-5589133
 חתימת המצהיר

16.06.2015

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/21840.

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 10/12/2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

גיאורמה הנדסה ומדידות
פראג' זיאד 803
 מספר רשיון מהנדס גיאודס ומדידות מסמך
 מסי רשיון 803

27/6/2015 תאריך

זיאד פראג
 שם המודד

2. עדכניות המדידה .

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטוריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20/3/2016 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

גיאורמה הנדסה ומדידות
פראג' זיאד 803
 מספר רשיון מהנדס גיאודס ומדידות מסמך
 מסי רשיון 803

27/6/2016 תאריך

זיאד פראג
 שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21840 שם התוכנית: שינוי תווי דרך והתאמתו למצב קיים, **התאמת שבונת ג'סאן**
 מגורים דרומית לישוב סג'ור. **מהנדס תמורה זכבישים**
 עורך התוכנית: גסאן מזאוי תאריך: 12.05.2015 חתימה: **מ.ר. 79631 - 050-5589133**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחשי"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		