

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1785
 9034 / מס' תכנית
 6444 מס' הפרסומים
 26.4.99 מ 2023

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1785
 9034 / מס' תכנית
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מס' 206.97
 מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
 סגן מנהל תכנון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

מרחב שיפוט מוניציפלי
בועינה נוג'ידאת

תכנית מס': ג/9034

המהורה שינוי לתכנית מתאר ג/6493

התכנית הזו כוללת הצעה לבניית 403 יח"ד חדשות

המגיש: מ.מ.י מחוז הצפון

נדלי 1995

תאריכי עדכון התכנית:

- 1. 24.09.96
- 2. 18.11.97
- 3. 10.05.98

עמוד 2 מתוך 11

פרק א' - כללי

א.1 מחוז: הצפון.

א.2 מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי.

א.3 ישוב: בעינה.

א.4 קנ"מ: 1,250 : 1

א.5 גושים וחלקות:

גוש	חלקי חלקות
17540	2, 110-112
17547	12-13
17548	3, 5, 14-15

א.6 שטח התכנית ומס. יחידות הדיור המתוכננות:

91.957 דונם נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספרות מחשב. בתחום התכנית מתוכננות 403 יח"ד.

א.7 שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "בועינה נוג'ידאת - מגרשים לבניית מגורים, שינוי למתאר בועינה נוג'ידאת" ומספרה ג/9034 להלן התכנית.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, התשריט הוא בקנ"מ 1 : 1,250

א.8 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" להלן התקנון הכולל 11 עמודים, תשריט צבוע בקנ"מ 1 : 1,250 ונספח - טבלת שטחי חלקות.

א.9 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר בועינה נוג'ידאת ג/6493. במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זו והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זאת תקבע תכנית זאת ותהיה לה עדיפות על קודמותיה.

עמוד 3 מתוך 11

א.10 גבולות התכנית:

הגבולות המסומנים ע"ג התשריט בקו כחול עבה.

א.11 בעל הקרקע: מ.מ.י. ופרטיים.

א.12 יוזמי ומגישי התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - "הגליל המזרחי"
בנין השעון, כפר תבור
טל' 06-677-2333

מ.מ.י. מחוז הצפון.
קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17100
טל' 06-558-211 פקס' 06-560-521

א.13 מתכננים:

עורך - רונן פלג - אדריכל, רח' קדימה 32/א חיפה 34383
טל' 04-838-7381 פקס' 04-838-7382

א.14 מטרת התכנית:

לתכנן את השטח התחום בקו כחול ולקבוע הנחיות תכנון,
סייגים והוראות לתכנון כמפורט:

- א. לקבוע אזורים למגורים ואופן הבינוי בהם.
- ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים לגינון, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל ומערכות הנדסיות.
- ג. יעוד שטחים לשימוש כדרכים ציבוריות.

פרק ב' - פרשנות

ב.1 באור סימני התשריט:

1. גבול התכנית קו כחול עבה.
2. גבול תכנית המתאר ג/6493.... קו כחול עבה מקווקו
3. דרך מוצעת צבע אדום.
4. דרך רשומה או מאושרת צבע חום בהיר.
5. שביל להולכי רגל ירוק ואדום לסירוגין.
6. דרך לביטול קווים אלכסוניים באדום.
7. מגורים א צבע כתום.
8. מגורים ב צבע תכלת.
9. שטח ציבורי פתוח צבע ירוק.
10. שטח למבני ציבור צבע חום כהה.
11. בניין קיים קו שחור סגור.
12. ספרה בתוך עגול מס. מגרש מוצע.
13. קו שחור רצוף ודק קו מגרש.
14. מספר דרך מס. ברבע העליון של העגול.
15. רוחב דרך מס. ברבע התחתון של העגול.
16. קו בנין מינימלי (קדמי) ... ספרות ברבעים הצדדיים של העגול.
17. מס. בן 5 ספרות מס. גוש.

עמוד 5 מתוך 11

ב.1 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד השטח
אחוז מסה"כ	שטח המגרש	אחוז מסה"כ	שטח המגרש	
40.88	37,594.86	43.26	39,785.00	מגורים א'
—	—	15.30	14,062.40	מגורים ב'
2.90	2,673.49	3.65	3,354.20	מבני ציבור
9.86	9,100.96	13.78	12,680.30	ש.צ.פ.
12.62	11,611.21	11.20	10,299.00	דרך קיימת
—	—	12.03	11,065.00	דרך חדשה
0.77	711.30	0.77	711.30	שבילים להולכי רגל
32.78	30,265.38	—	—	שטח חקלאי
100%	91,957.20	100%	91,957.20	סה"כ:

פרק ג' - רשימת התכליות

1.ג. מגורים א' - מגרשים 17-71, 73-78, 82-97 :

מגורים בבתים בודדים - בנין אחד לכל מגרש הכולל מס' יחידות מגורים למגרש עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה. תותרנה קומות עמודים מפולשות וזאת במסגרת מס' הקומות הכולל לכל מבנה עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה. ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השרות. במקרה של טופוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות. הקמת סככת חניה על קו אפס תותר במגרשים ששיפועם עולה על 20% ובהסכמת בעל המגרש הסמוך. הוראות בניה לפי טבלה.

2.ג. מגורים ב' - מגרשים 7-15, 79-81 :

מגורים בקוטג'ים טוריים - כמות הקוטג'ים לכל מגרש עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה. הקוטג'ים הקיצוניים אינם צמודי קיר עם המגרשים השכנים. תותרנה קומות עמודים מפולשות וזאת במסגרת מס' הקומות הכולל לכל מבנה עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה. ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השרות. במקרה של טופוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות. הקמת סככת חניה על קו אפס תותר במגרשים ששיפועם עולה על 20% ובהסכמת בעל המגרש הסמוך. הוראות בניה לפי טבלה.

3.ג. דרכים קיימות ומוצעות ושבילים להולכי רגל:

כוללות מדרכה ומעבר תשתיות. בדרכים המוצעות והקיימות הצבועות חום בהיר או אדום - תהיה הפרדה בין התנועה המוטורית והרגלית. בשבילים להולכי רגל תותר תנועת הולכי רגל בלבד.

4.ג. ש.צ.פ.:

ישמשו עבור ככרות וגנים, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילים ומתקנים הנדסיים כגון תקשורת, ביוב, ניקוז וחשמל.

5.ג. מבני ציבור:

שימוש המבנים למטרות ציבור בלבד ויעודם הספציפי יהיה עפ"י החלטת הרשות המקומית. המבנים יחופו בחומר קשיח כדוגמת אבן או שיש (לא יותר גמר חיצוני של פסיפס). הבנין יהיה בעל אופי ציבורי המליצג את מיטב התרבות המקומית תוך התחשבות בנוף ובטבע הסובב.

פרק ד' - הוראות כלליות

1. ד. חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה שנקבע בחוק התכנון - התקנת מקומות חניה תש"ג 1983. פתרון החניה בשטח כל הפרוייקט יהיה בתוך המגרשים עצמם.

2. ד. תנאים מיוחדים:

- 2.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.
- 2.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.4 יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דוודי השמש לחימום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ע"י מסתור.
- 2.5 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים ובתחום המגרש הם יהיו תת קרקעיים.
- 2.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 2.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
- 2.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים, לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים.
- 2.11 בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
- 2.12 רשת הטלפונים, התקשורת וההזנות לחיבורי אנטנות טלוויזיה וטלוויזיה בכבלים - יהיו תת קרקעיות. רשת החשמל: תהיה תת קרקעית כולל חיבורים למבנים.
- 2.13 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים ע"פ הנחיות מהנדס המועצה.
- 2.14 בגבולות הצידיים של המגרש לא תותר הקמת קירות העולים על גובה 2.5 מ' מפני הקרקע בשעת מסירת המגרש. הקירות יהיו מאבן לקט מקומית עם פוגות שקועות.
- 2.15 גגות משופעים: במידה וגג המבנה הוא גג בטון שטוח - תיאסר בנית גגות משופעים לחדרי מדרגות.

3.ד עבודות פיתוח:

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פיתוח לכל מבנה בשלמותו.

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו ע"פ תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה, לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות ע"פ התכנית המאושרת.

ב. בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחמרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך הצירים.

ג. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים, כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ד. לא יוחל האיכלוס בתחום התכנית טרם חיבורה למערכת העירונית הקיימת.

4.ד גינון וצמחיה:

עבור כל מבני תוגש למהנדס הוועדה תכנית גינון והשקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן בניה למבנין.

5.ד הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו לקווי חשמל עליליים. הקרבה המותרת בין בניין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עלילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך -	2 מ'.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו -	5 מ'.
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו -	8 מ'.
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח -	10 מ'.

ב. לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים, הקרבה המותרת בין בניין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ - 2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

תחנות טרנספורמציה: יבנו בשטח תכנית זו ובתיאום עם חברת החשמל.

התחנות ימוקמו בשטחים המיועדים לשצ"פ לפי התכנית. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה הדרושות.

6.ד היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

7.ד אספקת מים:

תעשה ע"י אספקת מים עירונית.

עמוד 9 מתוך 11

8.ד כביד אש:

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת אישור כביד אש, והגשת תכנית כביד אש לשביעות רצון הוועדה המקומית.

9.ד ביוב:

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח למערכת הביוב העירונית או לקבל אישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפתרון אחר.

תנאי לקבלת היתרי בניה - הסדרת נושא הביוב לכל השכונה, בתאום עם משרד הבריאות.

10.ד הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצדדים והתקנות הנוגעים לעניין.

11.ד מקלטים:

לכל מבני המגורים, המסחר ומוסדות הציבור יבנו מקלטים או מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות הג"א בתוקף.

12.ד סילוק אשפה:

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית.

13.ד חפירות בקרקע:

- באתר יתכנו חללים תת קרקעיים - טבעיים או מלאכותיים.
- חלק מהחמרים בשטח הינם פריכים ובעלי חוזק נמוך, במיוחד בתנאים של הגדלה בתכולת הרטיבות.
- סמוך לאתר העתק גיאולוגי, המגדיל את הבליה בקרקע/סלע, וכן מחייב הקפדה על חישובים לפי הכללים המקובלים עבור מצב של רעידת אדמה.
- מוצע להיזהר בביצוע חפירות עמוקות (מעל 3 מ'), ובכל עומק נחפר יש לשמור על כללי בטיחות מקובלים.

עמוד 10 מתוך 11

פרק ה'

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים תשנ"ב - 1992)

									חלקי חלקות		גושים						
									2,110,111,112		17540						
									12,13		17547						
									3,14,15		17548						
צפיפות	גובה *		אחוזי בניה לשטח בניה מקסימלי ב-%**						מפלס למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שרות	לכסודי קרקע	סה"כ	מס. קומ	במ'	מס. יח"ד למגרש
יעוד	מס. מגרש	גודל מגרש מינ.	קוד בנין במ'														
מגורים	17-71 73-78	415	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	130	0	120	10	35	130	4	13.5	4	מס. יח"ד למגרש				
מגורים	82-97	360	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	130	0	120	10	35	130	3	13.5	3	מס. יח"ד למגרש				
מגורים	7,11 79,80 81	749	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	130	0	120	10	35	130	6	13.5	3	מס. יח"ד למגרש				
מגורים	8,12	920	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	130	0	120	10	35	130	9	13.5	3	מס. יח"ד למגרש				
מגורים	9,10 13,14	1174	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	130	0	120	10	35	130	12	13.5	3	מס. יח"ד למגרש				
מבני ציבור	15	2213	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	130	0	120	10	35	130	15	13.5	3	מס. יח"ד למגרש				
מבני ציבור	4,6	1260	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	130	0	120	10	35	130	---	13.5	4	מס. יח"ד למגרש				

* תותר קומת עמודים מפולשת וזאת במסגרת מס' הקומות הכולל המותר לכל מבנה.

** למהנדס הועדה המקומית הזכות לאשר העברת אחוזי בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה בכל מגרש ומגרש ובתנאי שתשמר המסגרת הכוללת של סך אחוזי הבניה המותרים.