

2-4292

7

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
 תחום שיפוט מונציפלי – מ.מ. בועינה-נוג'ידאת
תכנית מס' ג/ 12054

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 12054 שינוי לתכנית מתאר בועינה נוג'ידאת מס' ג/ 6493.

1.2 מקום התכנית: כפר בועינה נוג'ידאת- שכונה דרומ-מזרחית .נ.צ. מרכזי : מזרח 234800 , צפון 245650.

1.2.1 גושים וחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17545	-----	12,13,15,19,65
17546	-----	56

1.3 שטח התכנית: - 13.805 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - מ.מ.י - מחוז הצפון-ת.ד 580 נצרת עילית17105.
 טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521
 עומר סלים דלאשה- ת.ד 357 כפר בועינה 16924 טל: 06-6730005

יזם ומגיש התכנית - מ.מ. בועינה - נוג'ידאת
 טל: 04/6730522 , פקס: 6730301.

עורך התכנית - עבד. שעבאן - אדריכל מ.ר. 33449
 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04 / 6418695

1.5 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר בועינה-נוג'ידאת מס ג/ 6493 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:500
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
5/2000	הכנה
9/2000	עדכון-1
2/2001	עדכון-2
	עדכון-3

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 12054
 כנ"מ בלוקס המוסמכים מס' 5033
 מיום 21.11.01

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והשטח תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' ג/ 12054
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
 ביום 19.9.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

פרוש הסימון

הסימון בתשריט

- גבול התכנית .
- גבול תכנית מס' ג/ 6493
- גבול גוש
- גבול חלקה .
- מספר חלקה .
- גבול מגרש
- גבול תת מגרש
- מספר מגרש
- מספר מגרש
- אזור מגורים א'.
- אזור מגורים מיוחד
- אזור בניני ציבור.
- שטח ציבורי פתוח.
- דרך קיימת .
- דרך מוצעת.
- מס' דרך
- רוחב הדרך
- קו בנין מזערי

- 1. קו כחול רציף עבה
- 2. קו כחול מקוטע
- 3. קו משונן בצבע שחור
- 4. קו דק בצבע ירוק
- 5. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
- 6. קו דק בצבע שחור
- 7. קו דק מקוטע בצבע שחור
- 8. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
- 9. צבע כתום
- 10. צבע כתום ומותחם בכתום כהה
- 11. צבע חום ומותחם בחום כהה
- 12. צבע ירוק
- 12. צבע חום
- 13. צבע אדום
- 14. ספרה ברבע העליון של העיגול
- 15. ספרה ברבע התחתון של העיגול
- 16. ספרה ברבעים הימיני והשמאלי של העיגול

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
% משטח התכנית	שטח ב מ"ר	% משטח התכנית	שטח ב מ"ר	
10.52%	1452	16.54%	2283	אזור בניני ציבור
37.16%	5130	67.18%	9275	אזור מגורים א'
25.89%	3574	--	--	אזור מגורים מיוחד
1.17%	162	---	---	שטח ציבורי פתוח
25.26%	3487	16.28%	2247	דרכים
100%	13805	100%	13805	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : תכנון חדש לאיזור התכנית, חלוקה למגרשי בניה, התווית דרך גישה ויעוד שטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מ אזור מגורים ל אזור בניני ציבור, לדרך ל ש.צ.פ.
2. שינוי יעוד שטח מ אזור בניני ציבור לאזור מגורים א'.
3. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים מיוחד.
4. חלוקת חלק מחלקה 15 למגרשי בניה דו משפחתיים כמצוין בתשריט.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מסי יח"ד	סה"כ שטח עיקריי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
עפ"י תכנית בינוי	1300	מבני ציבור
68	12500	מגורים

פרק 3 – הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים א' – השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א'.

- תותר בו בנית :
- 1 – בתי מגורים
 - 2 – מועדונים פרטיים וחברתיים
 3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.
 6. חנויות מזון וקיוסקים.
 7. מספרות ומכוני יופי.

3.1.2 אזור מגורים מיוחד – השטח המסומן בתשריט בצבע כתום ומותחם בכתום

כהה מיועד לאזור מגורים מיוחד. עליו תותר בנית מבנים דו משפחתיים עם קיר משותף. בכל תת מגרש תותר בנית עד 2 יחידות דיור במבנים בני עד 3 קומות וקומת מסד. הועדה המקומית רשאית להתיר לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתן של חנויות מזון ובתי עסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים בקומת קרקע בלבד ובתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבנין.

3.1.3 אזור בניני ציבור – השטח המסומן בתשריט בצבע חום ומותחם בחום

כהה הוא אזור בנייני ציבור וחינוך. תותר בו בניית מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות, וגני ילדים.
היתר בניה לבנייני ציבור ינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

3.1.43 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ) : השטח המסומן בתשריט בצבע

ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. יותר בו שימושים שונים לשרות הציבור כגון : ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות. מתקני משחקים ומגרשי משחקים. סככות צל וריהוט גן. שבילים להולכי רגל.

3.1.5 דרכים :

- א) שטח הדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ב) שטח הדרכים בתחום התכנית יירשם על שם המועצה המקומית – בועינה-נגידאת אשר תהיה אחראית לסלילתן ולאחזקתן.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' / מס' סה"כ לזונוס		צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי		גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		קנין בנין		גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
מס' יחיד	מס' סה"כ לזונוס	מס' יחיד	מס' סה"כ לזונוס	מס' יחיד	מס' סה"כ לזונוס	מס' יחיד	מס' סה"כ לזונוס	קדמי	אחורי	צדדי		
8 יח"ד	4 יח"ד למגרש עד 600 מ"ר	14	4	172%	42%	28%	144%	3 א' לפי תשריט הגדול מביניהם	3	3 א' אפס בהסכמת השכן ללא פתחים ומצד אחד בלבד	400 מ"ר	מגורים א'
8 יח"ד	4 יח"ד למגרש (2 יח"ד לתת מגרש)	12	3 מעל קומת מסד	126%	42%	18%	108%	4	3 מ"י	3 מ"י	240 מ"ר	מגורים מיוחדים
לפי תכנית בנייה	לפי תכנית בנייה	12	3	120%	40%	30%	90%	4	3	3	500	בנייני ציבור

הערות:

- לא יתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
- (*) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- גובה הבנין ימדד בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית באותה נקודה.
- שטחים של קומת עמודים מפולשת, קומת מרתף / או ק. מסד בגובה עד 2.20 מ' לא יכלול במנין סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - מספר מבנים במגרש:

- (א) באיזור מגורים א', במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד .
תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי
שהמרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושכלל בניין תהיה גישה
לכלי רכב מדרך .

3.3.2 - חניה ומוסכים פרטיים:

- (א) לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שהובטחו
מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת היתר
הבניה .
(ב) הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב
באזור המגרש.
(ג) תותר הקמת מוסך לחניה צמוד לגבול המגרש במרווח הצדדי ללא פתחים
ובתנאי שגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר .
(ד) שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובה הפנימי לא יעלה על
2.50 מ'.
(ה) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או
בקומות המרתף של הבניין .

3.3.3 - עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי
הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני .
(ב) הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית להכין תכנית
עיצוב ארכיטקטוני למתחם תכנוני או לחזית רחוב אשר תהיה
מחייבת לכל מבקש היתר בניה .
(ג) בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת.
(ד) קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו
לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .
(ה) לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים .
(ו) לא יותקנו מתלי כביסה ומתקנים אחרים ללא מסתורים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .

3.3.4 - תכנית פיתוח:

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית
פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית .
בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי
גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני
גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל
ותקשורת, ופתרונות ניקוז.
התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע

טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.
הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית
הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

3.3.5 - חיבור מערכות תשתית :

- א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות .
- ב. מבנים, ארונות , וקופסאות חשמל ותקשורת . ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה.
הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון
לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים
המסומנים ב.ת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. התחברות למערכת תשתית-ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות
חברת החשמל, בזק והרשות המקומית . הצנורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות
ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.
- ד. לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.

ב. - תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור
משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס
הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית
ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל
עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין
התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של
המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש
לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה

מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5 חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

6. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים:
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות:

1. בעל הקרקע:

עבד אלרחים פוקרא
ראש המועצה המקומית
בועינה-נוג'ידאת

2. יזם התכנית:

עבד אלרחים פוקרא
ראש המועצה המקומית
בועינה-נוג'ידאת

3. מגיש התכנית:

עבד אלרחים פוקרא
ראש המועצה המקומית
בועינה-נוג'ידאת

4. עורך התכנית: