

תכנית תלאו חס.ג. 6493

בועיה - נגידא

שנוי לתכנית חס. 2507

988

המנהל הכללי

"המנהל הכללי"

תכנית חס.ג. 6493

המנהל הכללי

המנהל הכללי

המנהל הכללי

המנהל הכללי

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

מרחב תכנון מקומי "גליל תחתון"

<u>6493/ג</u>	תכנית מתאר מס'
בועינה - נגידאת	המקום
17536-7 , 17553-4 , 17546 , 17543	גושים שלמים
17551 , 17547-8 , 17544-5 , 17540-42	חלקי גושים
כ- 1434 דונם	שטח התכנית
מינהל מקרקעי ישראל, ואקף, רשות הפתוח, רשות החינוך ופרטים אחרים .	בעל התכנית
ועדת בנין ערים "הגליל המזרחי"	היוזם
אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת	עורך התכנית
	תאריך

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר בוועינה-נגידאת מס' 6493/א והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרול להלן "התשריט".

1.2 יחס להכניזת אחרות :

- הוראות תכנית המתאר המהודית המ"ש 2 ההולנה על תכנית זו.
- במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכניות מפורטות ומאשרות הנכללות בגבולות תכנית זו ; תיקבעה הוראות התכנית המפורטת
- תכנית מתאר זו מהווה שנוי לתכנית מתאר בוועינה מס. 2507 המאושרת

1.3 מטרת התכנית :

הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965

פירוש המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הכאים המשמעות שבצדו, אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה:

אזור: פירושו- שטח המסומן בתשריט בצבע או בקוויקוו או ע"י סימני התחמת מיוחדים על סימן לחוד או בצרופיהם, כדי לציין את אופן השלימוש בקרקעות ובנינים שבאותו אזור, וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

שטח מגרש: שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש.

שטח בנין: שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון, מרפסת, גזוזטרא ומדרגות הזף שגובה המפלס שלהן עולה על 1,40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבנין.

שטח בנין בקומה: שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

אחוז בניה בקומה: היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין

מרווח: המרחק בין קו הבנין לקו הרחוב עמו הוא ייבל ו/או המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

<u>בנין</u>	<u>קומת עמודים מפולשת</u>
<u>בעל</u>	<u>מרתף</u>
<u>דרך</u>	<u>מבנה משק</u>
<u>דירה</u>	<u>מבנה עזר</u>
	<u>המתנדס</u>
	<u>מדרכה</u>
<u>קו בניה</u>	<u>תכנית</u>
<u>קו רחוב</u>	<u>תכנית מתאר</u>
<u>קומה</u>	<u>תכנית מפורטת</u>
<u>קומת מסד</u>	<u>תכנית פרצלציה</u>

הם כפי שמוגדרים בחוק התכנון והבניה השכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה הש"ל - 1970.

ועדה מחוזית - מחוז הצפון

ועדה מקומית - הגליל המזרחי

3- הסימונים בתשריט :

סימון בתשריט

פירוש הסימון

גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול גוש	קו משונן
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור מגורים ב'	צבע תכלת
שטח לבניני צבור	צבע חום מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	צבע ירוק
שטח לבית קברות	צבע צהוב מקווקוו בחום אלכסוני-מצולב
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט
שטח ספורט	ירוק מותחם חום
שטח למתקן הנדסי	צבע ירוק מותחם שחור
דרך גישה	צבע ירוק עם פסים ניצבים באדום
דרך להולכי רגל	צבע ירוק עם פסים ניצבים בירוק כהה
דרך קיימת	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת	צבע אדום
דרך לביטול	פסים אלכסוניים באדום
מס' הדרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווחים קדמיים מינימליים	ספרה ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
מבנה להריסה	צורה הנדסית צבוע צהוב
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק מותחם ירוק כהה
שטח למרכז תחבורה	פסים אלכסוניים באפור

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א- מותר להקים בנין מגורים אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים .  
ב- במגרש הגדול מ- 600 מ"ר יהיה מותר לבנות יותר מבית אחד על המגרש ובלבד שיענה על סייגי התכנית בהתאם ללוח האזורים.

4.3 חנויות, בתלי מלאכה, בתלי הרושת:

- א- לא יפתחו חנויות או בתלי מלאכה או בתלי הרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית.
- ב- למרות האמור בסעיף 4.3(א) תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתלי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים, בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה.
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט; גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו.

- 4.5 שטחי הדרמים אהשטחים הצבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה בהתאם לחוק וליירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188-ב.

4.6 שטחי חניה ומיקום חניה

א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

- ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניה רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקימו בקומת קרקע של הבנין.
- ג- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ד- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניה רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.
- ה- מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

4.8 גובה בנינים

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי, או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבהינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.

4.9 איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני

לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרון או אחרת מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות.

4.10 בניה על גבי בנין אבן

- א- לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן.
- ב- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה מקומית.

4.11 גדרות

הועדה המקומית רשאית להתיר בניתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם.

4.12 מבנים מסוכנים

הועדה מהקומית רשאית להורות לבעל הבניין המהווה מקור לסכנה בפשעה לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא יענה לפנייה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.

4.13 הכנת הכניות מפורטות בתחום התכנית

הועדה מהקומית יכולה לידום ולהכין בעצמה הכניות מפורטות לגבי שטחים מסוימים הכלולים בשטח התכנית כאשר הדבר יראה לה כדרוש, וכמו"כ תהיה רשאית לחייב את בלעי הקרקעות הכלולות בשטח התכנית המפורטת בכל הוצאות הכנתה של התכנית או בחלקן לפי הצורך.

במקרה של ניגוד בין תכנית מתאר זו ותכניות מפורטות שבתוקף תקבע התכנית המפורטת.

4.14 בנינים קלימים

הבנינים שהיו קלימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו, האושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים.

5. רשימת הכליות

5.1 אזור חקלאי

**א- היתרי בניה למבנים חקלאיים יהיו על פי הוראות תכנית מתאר מקומית למהנים חקלאיים**

**ב- מתקנים לאספקת מים והשמל, מתקני ביוב, מתקנים הקשורים להכשרת קרקע ויעור, מחצבות באשור הועדה המחוזית, כבשני סיד במרחק של 200 מטר לפחות משטח בנייה באשור הועדה המחוזית.**

5.2 אזורי מגורים א / ב

א- בחי מגורים.

ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.

ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.

ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניה רכב או מלונת חקלאית.

ו- חנויות מזון וקניוסקים.

ז- מספרות ומכוני יופי.

ח- מלאכות קלות כגון מסגריה, נגריה, מאפיה תחרוזה עפ"י חוקי איכות הסביבה ולפי חוות דעת היועץ לאיכות הסביבה.

5.3 שטח לבנין ציבורי

- א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:  
א.1 מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד ..  
א.2 מוסדות חינוך ותרבות.  
א.3 מגרשי משחקים.  
א.4 קולנוע.  
א.5 מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.  
א.6 משרדים

לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בינוי בקנה מידה 1:250 לכל המגרש אלא אם ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד.

5.4 שטח ספורט

- א- אזור מיועד לשטח ספורט ומשחק.  
שטחים אלה לא יגודרו, יותרו שבילי גישה דרך שטחים אלה בתנאים מיוחדים. ברשות המועצה או הועדה ליזום תכניות מפורטות לפיתוח שטחים אלה. בשטחים המסויימים, אין להגביל גישה הציבור.  
ב- מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, בריכות שחיה, מתקני ספורט ומבנה הקשור למגרשי ספורט.

5.5 שטח ציבורי פתוח

- א- ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.  
ב- מתקני משחקים לילדים ונטיעות שימוש ציבוריים.  
ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.6 שטח למרכז תחבורה

תחנה לאוטובוסים בין - עירוניים או עירוניים, לפי תכנית מפורטת שתאושר כחוק. כתוספת לתחנת אוטובוסים מותר בקומות עליונות משרדים שונים ובקומת קרקע בתי-קפה, מסעדות, חנויות וקיוסקים או פעולות אחרות המחיימות לאיזור תחבורה - הכל כפי שייקבע בתכנית המפורטת הנ"ל.

5.7 בית קברות

חפירות, יסוללות, מצבות ומבני מצבות.

5.8 דרכים ודרכים להולכי רגל

- א- בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועת כלי רכב או חניית רכב. הדרכים להולכי רגל מיועדות לקיים גישה לחלקות שאינן צמודות לדרכים.
- ב- שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתן.
- ג- קו בניה מדרך להולכי רגל שלושה (3) מ' או כפי שקיים. באיזור מגורים א', איזור מגורים ב' ובאיזור מגורים מסחרי 2 מ' או כפי שקיים.
- ד- לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- ה- דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.
- ו- בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בהלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

6. דרכים ונסיעות

- 6.1 דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין.
- 6.2 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שנויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.4 א. אין להניח קוי מים, עמודי טלפון, מתקני וקוי ביוב, קוי טלפון תת-קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.
- ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור המינהל לענייני חשמל במשרד הפיתוח בחיאום עם הועדה המקומית.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לבקש אישור חברת החשמל לפי שיקול דעתה.
- 6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.



6.6 הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת הכנייה זו לתוקפה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או להסוס דרך קיימת, ולהוסוף באחזקתם ותיקונם של קוי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששמשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעיף 188 - 197.

6.7 א- הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו, אופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, או סילוקו של כל מהסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעות המבט.

ב- כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

6.8 הטיית קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוויתם, ו/או סלילתם עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

#### 6.9 נטיעת עצים ושמירתם

א- הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.  
ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג- הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע הדש.

ד- בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א', ב' בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.

ה- לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

- א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ב- ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד ההחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבחחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

7.2 ביוב

- א- לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית, ינוקז בהתאם לתכנית.
- ג- לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא ביה שמוש בשטיפת מימי רשת מים.
- ד- באזור המגורים א' ו-ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציודם כברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך.
- לא בצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל.

7.3 אספקת מים

- א- אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
- ב- שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

7.4-1 "הכללת צרכי אספקת חשמל בתכנית"

כל יוזם תכנית מחאר מקומית או מפורטת או המשנה תכנית כזו יסמן בה את כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין וכן יודא את צרכי אספקת החשמל כאותה תכנית וידאג למילויים על ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקוים כפי שיוגדרו על ידי חברת החשמל.

7.4-2 מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוץ לתחנה להם אסורה, הכל כמפורט להלן:

המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קוי חשמל וכמו - כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפתח מהמרחקים הנסובים להלן:

שטח פתוח במטר	שטח בנין	
		א. קו חשמל במתח נמוך:
2.25	2.00	מתייל קיצוני
3.00	2.25	מציר הקו
		ב. קו חשמל במתח גבוה:
6.50	5.00	מתייל קיצוני
3.50	6.50	מציר הקו

- ה. מבלי לגרוע בכל האמור לעיל, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל, במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבות של המקרה.
- ו. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עלינון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-200 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו, ולא יאושרו מחקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולה מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.
- ז. קווי חשמל שהעתקתם חדרש, עקב ביצוע התכנית, יועתקו וזאת על חשבון היוזמים ו/או המבצעים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

7.4.3 חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

- סעיף זה מתייחס לעבודות חפירה, חציבה או כריה שאינן חלק כריה וחציב לפי ח/מ/א/14.
- א. חפירה, חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טוענות היתר, ובין שאינן טוענות היתר לפי החוק טוענות אישור חב' החשמל.

עבודת ידדים	כלים מכניים	
2.5 מטר	3 מטר	מציר כבל תת-קרקעי
2.5 מטר	5 מטר	מעמוד חשמל מתח נמוך
5 מטר	5 מטר	מגבול מטר עמוד מתח גבוה
10 מטר	10 מטר	מגבול מטר עמוד מתח עליון
10 מטר	15 מטר	מגבול מטר עמוד מתח עליון

- ב. לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל, באם הנתק אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצוען של אותן עבודות.
- ג. למרות האמור בסעיפים א' וכ' לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.
- ד. אסור להתקין או לבנות תחנות דלק או מתקני דלק אחרים מחסנים לחומרי נפץ, להומרים דליקים או לחומרים מסוכנים אחרים, בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנינים או לאו ולא יינתן היתר בניה. לכך במרחקים קטנים מקו חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין שייקבעו בהתיעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

7.5 אמצעים תברואתיים

לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כלשהי למלא, עד לחוצאת העודת החיתר, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואתיים נגד מלריה או מחלות אחרות.

8. מקלטים

בכל בניני הצבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הדשיות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. נוהלי תכנון

בנינים להריסה

בחיים שנמצאים בחוץ דרך או דרך להולכי רגל באם זה בתוך גוש רשום או בתוך השטח הבנוי של הכפר (ללא מספרי גוש וחלקה) יחרסו על פי המסומן בתשרי.

10. חלוקת משנה

תותר חלוקת משנה לחלקה שעליה יזחר מסבנה אחד ע"י תכנית חלוקת שתדכן ע"י מודד מוסמך ותאושר על פי חוק התכנון והבניה.

- באזור מגורים ב', לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ-200 מ"ר, בשטח למגורים 'א' לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ-400 מ"ר.  
- לכל חלקת משנה תהיה גישה לדרך מאושרת ברוחב של 3 מטר לפחות.

- חלוקת משנה של חלקות רשומות שגודלן עולה על 5 דונם תדרוש הגשת תכנית בנין ערים מפורטת בקנה מידה 1:1250 או 1:500 לפי דרישת הועדה לכנין ערים. בתנאים מיוחדים רשאית הועדה לקבוע שהיא עצמה תכין את התכנית.

שטח האזור בדונמים	מרווחים במטרים		גובה בנין מקסימלי ומס' הקומות המותר	אחוז בניה מקסימלי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור	יח' לדי' נטר	
	צדדי ואחורי	קדמי						
824.-	3 או 0 לפי תכנית בינוי מוסכמת עם השכן ובאשור הועדה המקומית ללא פתחים בקיר המשותף.	3 אם לא צ'יין השריט ולא פחות מ-6 מציר הדרך	עד 14 מטר 4 קומות + ק.ע. עד 2.20 מ' קומת מסד או קומת מרתף או 4 קומות ללא ק.עמודים	36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט	400 או כפי שקיים	מגורים א'	8	
73.8	2 או 0 לפי תכנית בינוי מוסכמת עם השכן ובאשור הועדה המקומית ללא פתחים בקיר המשותף.	כנ"ל אך לא פחות מ-4 מציר הדרך	עד 14 מטר 4 קומות + ק.ע. עד 2.20 מ' קומת מסד או קומת מרתף	50% בקומה כולל מבני עזר למעט המקלט	200 או כפי שקיים	מגורים ב'	8	
54.4		3 לפי ההשריט ולא פחות מ-6 מציר הדרך	עד 12 מ' 3 קומות+קומת מרתף או 2 קומות+ק.ע. מפולשת	40% בקומה	500	שטח לבנין צבורי		
<b>לפי תכנית בנוי מפורטת</b>							<b>שטח למרכז החבורה</b>	

- בשטח לבנין צבורי יותרו יותר מבנין אחד על אותו מגרש וזאת על פי תכנית בינוי באשור הועדה המקומית.

- לא יותר יותר ממרווח אפס אחד בכל מגרש ( אחורי או צדדי בלבד ).

- במגרשים בהם אין דרך בחזית הבנין יהיה המרווח הקדמי 3 מטר לפחות.

- לגבי בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו במרווחים קדמיים הקטנים ממה שנקבע

בתכנית זו תותר הקמת קומות עליונות על גבי אותו בנין קיים במרווחים שהיו קיימים בקומת קרקע ולפי שיקוליה של הועדה המקומית .

15- טבלת שטחים :-

אחוז	שטח בדונמים	היעוד
57.5	824.000	מגורים א'
5.1	73.800	מגורים ב'
3.8	54.400	שטח לבניני צבור
4.0	56.700	צבורי פתוח
1.8	24.800	שטח ספורט
0.5	6.900	בית קברות
0.2	3.400	שטח למרכז תחבורה
9.8	140.200	הקלאי
0.1	0.500	מתקן הנדסי
1.6	23.200	פרטי פתוח
15.6	223.100	דרכים
100	1434.-	ס"ח שטח התכנית

11. נוהלי אישור לרשימות בניה

יש לצרף לבקשת רישון בניה לוועדת בנין ערים, תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו), תכנית עשויה על ידי מודד. כדאמך והתוספה על ידו זכאי כל בעלי החלקה. בתכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם. בתכנית זו יופיעו סימוני הדרכים ודרכים להולכי רגל ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו בהתייחס מהנדס הועדה נושאת האריך של לפחות 30 יום לפני קום הגשת הבקשה לוועדה, וכל זה לפי תקנון הכנון ובניה 1970.

12. הפקעת לצרכי ציבור

קרקעות המיועדות על פי תכנית זו לדרכים ולבורכי ציבור יזפקעו לפי סעיף 188 לתקן המכנון והבניה.

13. תכנית חלוקה:

לגבי חלוקה משנה בחלקה רשומה יש להגיש תכנית חלוקה לאשור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.

14. תרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

יזום התכנית :

עורך התכנית :

אילי נחליה - אדריכל  
מגדלי המכתרי - רח' 604  
בצרת - טל. 065-55792

משרד השנים מתוך הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 6493

הודעה המוקדמת לתכנון לבניה החליטה  
ביום... 20.1.53... לאשר את התכנית.

סמכ"ל לטכנון י"ר הודעה המוקדמת

הודעה על אישור תכנית מס. 6493

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4248

מיום 22.9.54 בתאריך 28

21. הודעה

הודעה על אישור תכנית מס. 6493

22. הודעה

הודעה על אישור תכנית מס. 6493

הודעה מס. 6493

הודעה מס. 6493

הודעה מס. 6493

הודעה מס. 6493