

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תחום שיפוט: מ.מ.בויעיינה- נוג'ידאת

**שינוי קו בניין בישוב בויעיינה - נוג'ידאת**

תכנית מפורטת מס' מק / גמ / 283 / 6493

שינוי לתכניות מתאר מס' ג / 2507 , ג / 6493

ולתכניות: ג/3154 , ג/6255 , ג/8790 , ג/8893 , ג/9034

ג/11111 , ג/12054 , ג/12135 , מק/גמ/241/6493

283/6493	הודעה בדבר הפקדת תכנית מס'
5294	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
2784	מיום 3.5.04 עמ'

ועדה מקומית "גליל מזרחי"

הפקדת תכנית מס' 283/6493/מק/גמ

הודעה המקומית החלטה להפקיד את התכנית

8/9/05 מיום 10/05

בישיבה מס' 10/05

נתנאל אלפסי

יו"ר הועדה המקומית (הגליל המזרחי)

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

אוגוסט 2003	
נובמבר 2003	להפקדה
	283/6493/מק/גמ
	542
	3645

283/6493	הודעה בדבר אישור תכנית מס'
542	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
3645	מיום 31.7.04 עמ'

ועדה מקומית "גליל מזרחי"

אשור תכנית מס' 283/6493/מק/גמ

הודעה המקומית החליטה לאשר את התכנית

6.12.04 מיום 2/05

בישיבה מס' 2/05

סמכ"ל תכנון

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי  
 תחום שיפוט: מ.מ.בועיינה - נוג'ידאת

**שינוי קו בניין בישוב בועיינה - נוג'ידאת**

תכנית מפורטת מס' מק / גמ / 283 / 6493

שינוי לתכניות מתאר מס' ג / 2507, ג / 6493

ולתכניות: ג/3154, ג/6255, ג/8790, ג/8893, ג/9034, ג/11111, ג/12054, ג/12135, מק/גמ/241/6493

**פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית**

**1. שם התכנית:**

תכנית מפורטת מס' מק/גמ/283/6493 : שינוי קו בניין בישוב בועיינה נוג'ידאת.

**2. המקום:**

ישוב בועיינה - נוג'ידאת.

נ.צ.מרכזי: מזרח: 234750 צפון: 746000.

גוש	חלקות	חלקי חלקות
שטח בנוי ( מרכז הישוב ) - בשלמות		
17540	112-100, 98-93, 87-84, 82-78, 74, 73, 71, 70	99, 92 - 88, 77-75, 72, 69-67, 62-54, 3, 2
17541	105-103, 99, 98, 94-91	107, 100, 97-95, 90-88, 14
17542	159-149, 146-144	161, 160, 148, 147, 143, 106, 52
17543	80, 79, 77-27, 25-21, 19-3	81, 78, 26, 20, 2, 1
17544	51-46, 40-32, 27	59, 52, 44, 42, 41, 31, 26
17545	63, 59, 58, 56-54, 42-31, 29-18, 13-1	66-64, 62-60, 57, 53, 52, 44, 43, 17, 15, 14
17546	בשלמות	
17547	63, 62, 58, 57, 11-1	64, 59, 22, 20-17, 13, 12
17548	2, 1	15, 14, 5, 3
17551	116-114	118, 117, 113-110, 62

**3. שטח התכנית:**

1,599.08 דונם במדידה ממוחשבת.

**4. בעלי עניין:**

בעלי הקרקע: מ.מ.י., קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית, טל. 6558211 - 04. פקס: 6560521 - 04.  
 מועצה מקומית בועיינה-נוג'ידאת; פרטיים.

יזם ומגיש התכנית: וועדה מקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי, מגדל השעון, ת.ד. 515, כפר תבור 15241.  
 טל: 04-6772333, פקס: 04-6772722.

עורך התכנית: א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.ג. מנשה 37862. טלפקס: 6350019 - 04.

**5. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר מס' ג/2507 ו- ג/6493 מאושרות.

תכנית מפורטת: התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/3154, ג/6255, ג/8790, ג/8893, ג/9034, ג/11111, ג/12054, מק/גמ/241/6493, ג/12135.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח – תכנית זו עדיפה בנושא קווי בניין בלבד.

## 6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 5 עמודים – מסמך מחייב.
2. תשריט בקו"מ 1:2,500 - מסמך מחייב.

## 7. תאריך הכנת התכנית:

עידכון 2	להפקדה	הכנה	
	נובמבר 03	אוג' 03	תאריך:

## 8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו.

## 9. באור סימני התשריט:

אזור מלאכה ותעשייה זעירה	בצבע סגול בהיר תחום סגול כהה
שרותי דרך	קיווקו אפור אלכסוני על רקע אפור
תחנת תידלוק ושירותי דרך	בצבע אפור תחום אדום
שמורת יער לפי פקודת היערות	קיווקו מצולב אנכי ירוק כהה
יער נטע אדם קיים (תמ"א 22)	קיווקו מצולב אלכסוני בירוק
יער נטע אדם מוצע (תמ"א 22)	קיווקו מצולב אלכסוני מרווח בירוק
יער טבעי לטיפול (תמ"א 22)	קיווקו מצולב אנכי באדום
יער טבעי לשימור (תמ"א 22)	קיווקו מצולב אנכי צפוף באדום
יער קיים ( שאינו נכלל בתמ"א 22 )	חצים משולשים קטנים בצבע ירוק
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת / מופקדת	קו כחול מקוטע.
תחום תכנון / תחום שיפוט מאושר	קו תכלת מקוטע
אתר עתיקות מוכרז	אזור תחום קו עבה מקוטע שחור
גבול גוש	קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין.
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר בצבע ירוק.
קו חשמל קיים	קו מקוטע ומנוקד כפול לסרוגין בצבע אדום
מסדרון חשמל מתוכנן 400KV	קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').

## 10. טבלת שטחים:

האיזור	סימון בתשריט	מצב קיים / מוצע	
		בדונם	ב- %
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים	142.64	8.92
אזור מגורים א'	בצבע כתום	821.13	51.35
אזור מגורים מיוחד	בצבע כתום תחום כתום כהה	38.87	2.43
אזור מגורים ב	בצבע תכלת	97.47	6.10
אזור מסחרי	בצבע אפור	3.27	0.20
שטח למבני ציבור	בצבע חום תחום חום כהה	84.20	5.27
מרכז תחבורה	פסים אלכסוניים באפור תחום חום	4.53	0.28
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק	70.28	4.40
שטח פרטי פתוח	בצבע ירוק תחום ירוק כהה	23.92	1.50
אזור ספורט	בצבע ירוק תחום חום כהה	21.53	1.35

מזב קיים / מוצע	סימון בתשריט	האיזור		
			בדונם	ב- %
9.01	קיוקו מצולב ירוק על רקע צהוב	בית עלמין	0.56	
0.76	קיוקו אלכסוני סגול על רקע סגול	אזור למתקנים הנדסיים	0.05	
223.93	בצבע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת	14.00	
1.64	קיוקו מצולב שחור על רקע חום	חנייה ציבורית קיימת	0.10	
43.73	פסים אלכסוניים חום וירוק לסרוגין	דרך משולבת קיימת	2.73	
12.17	פסים אלכסוניים ירוק בהיר וכהה	מעבר להולכי רגל	0.76	
1,599.08	סה"כ שטח		100.00	

## פרק 2 : מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 11. מטרת התכנית:

תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה: שינוי בקו בניין שנקבע בתכנית, בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה.

### 12. עיקרי הוראות התכנית:

שינוי בקו בניין שנקבע בתכנית מאושרת ואישור בדיעבד לקווי בניין למבנים קיימים ( כהגדרתם בסעיף 14.02 ). קביעת הוראות לביצוע התכנית, קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

## פרק 3 : הוראות התכנית

### 13. הוראות בנייה:

- 13.01 קווי בניין למבנים קיימים ו/או לתוספות למבנים אלו יהיו בהתאם לקווי מתאר של מבנים המצויינים בתשריט התכנית למעט בקומות עמודים מפולשות, ולפי המפורט בסעיף 14.02 לתכנית זו.
- 13.02 לא תותר סגירת קומות עמודים מפולשות המצויות במפלס רחוב בהתאם לקווי מתאר של מבנה קיים - אלא רק בהתאם לקו בניין בהוראות תכנית מאושרת קודמת החלה במגרש.
- 13.03 קווי בניין למבנים חדשים יהיו בהתאם להוראות תכנית מאושרת קודמת החלות בשטח.
- 13.04 במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בנין צידיים. קו בניין לאורך שבילים להולכי רגל וש.צ.פ. יהיה צדדי, זולת אם חזיתו הראשית של מבנה גובלת בשטחים אלו – אז יהיה קו הבניין קדמי. גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים. בקירות הבנויים בקו 0 לא יותרו פתחים. ניקוז מבנה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד.
- 13.05 כל יתר הוראות התכנית לרבות אחוזי בנייה ותכנית קרקע, זהות להוראות תכנית מאושרת החלות בתחום התכנית.

## פרק 4 : הוראות נוספות

### 14. הוראות כלליות :

#### 14.01. תנאים למתן היתרי בנייה :

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- אישור תכנית חלוקה במגרשים למגורים בהתאם לדרישות תכנית מאושרת.
- הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית.
- בשטח עתיקות: לא תותר כל עבודת בנייה, חפירה, הריסה, שינוי, שיפוץ או סלילה בשטח זה טרם נבדקה הבקשה ע"י רשות העתיקות ונתקבלו הנחיות ותנאי רשות העתיקות למתן היתר.

#### 14.02. מבנים קיימים :

הוועדה רשאית לאשר תוספת בנייה למבנים קיימים הבנויים כחוק - לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו - תאושר לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית מאושרת קודמת החלה במגרש. כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה למבנים קיימים בפועל לפני הפקדתה של תכנית זו, והמצויינים בתשריט התכנית או המופיעים בצילום אוויר שמועדו קודם להפקדת התכנית. ההיתרים לעיל יאושרו בתנאים הבאים:

1. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או לכל שטח ציבורי אחר.
2. הוועדה רשאית לדרוש הסכמה בכתב מהשכנים הגובלים בבניין, החורג מקו בניין מאושר קודם, במקרים העלולים להוות מטריד למבנים סמוכים - לפי שיקול דעת הוועדה.

#### 14.03. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

#### 14.04. חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

#### 14.05. מיקלוט :

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.

#### 14.06. עתיקות :

בשטח עתיקות או בשטח מבנים כעתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות התשל"ח.

#### 14.07. כיבוי אש :

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.

#### פרק 5 : מימוש התכנית

#### 15. תקפות התכנית :

תוקפה של תכנית זו מיום אישורה בהתאם לחוק.

#### פרק 6 : חתימות

~~א. א. א. א.~~  
אדריכלות ארנהיים בע"מ  
שקד, ד.ג. משה טלפקס: 06-6350019