

ש"ס 103

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מועצה מקומית בועינה-נגידאת
תכנית מס' מק/גמ/ 307/6493
שינוי נקודתי להוראות תכניות ג/ 6493

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/גמ/ 307/6493 שינוי נקודתי להוראות תכניות ג/ 6493

1.2 מקום התכנית: כפר בועינה נוגידאת

נ.צ. מרכזי : מזרח – 234800, צפון 70° 745

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' מק/גמ/ 307/6493
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5477
מיום 5.1.06 עמ' 1128

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17545	----	52,53,64

1.3 שטח התכנית: 2.086 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע -

- עמאר ובלאל אחמד שאכר - בועינה 16924 טל: 04/6730584
- סאלח אסעד סלימאן - בועינה 16924

יוזם ומגיש התכנית - עמאר ובלאל אחמד שאכר - בועינה 16924 טל: 04/6730584

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:

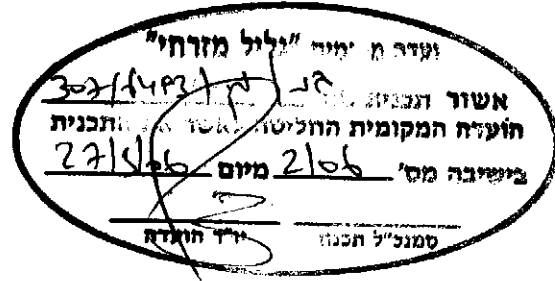
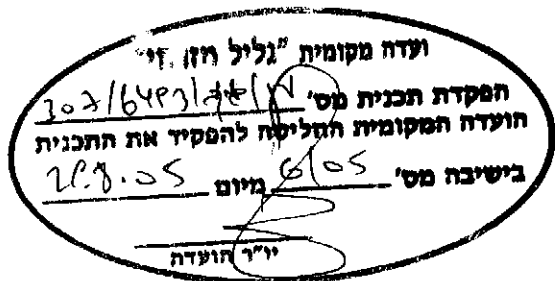
1. תכנית זו מהווה שינוי נקודתי להוראות תכנית מס' ג/ 6493 ולתכנית מק/גמ/ 283/6493.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים
ב. תשריט בקנ"מ 1:500
ג. ניספח בינוי בקנ"מ 1:200

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
4/2005	עדכון- 1
10/2005	



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

1.9 באור סימני התשריט

הסימון בתשריט

1. קו כחול רצוף עבה
2. קו משונן בצבע שחור
3. קו דק בצבע ירוק
4. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
5. קו מרוסק בצבע ירוק
6. ספרה בצבע ירוק עם קו נטוי מעליה
7. קו דק בצבע שחור
8. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
9. קו מרוסק בצבע שחור
10. ספרה בצבע שחור עם קו נטוי מעליה
11. קו מרוסק בצבע אדום
12. צבע כתום
13. צבע צהוב
14. צבע חום
15. ספרה ברובע העליון של העיגול
16. ספרה ברובע התחתון של העיגול
17. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרוש הסימון

- גבול התכנית.
- גבול גוש.
- גבול חלקה.
- מס' חלקה.
- גבול חלקה רשומה לביטול
- מס' חלקה רשומה לביטול
- גבול מגרש מוצע.
- מס' מגרש מוצע.
- גבול מגרש לביטול
- מס' מגרש לביטול
- קו בניין.
- אזור מגורים א'.
- מבנים להריסה.
- דרך קיימת.
- מס' דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מזרעי.

1.10 טבלת שטחים:

היעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית
אזור מגורים	1.455	69.75%	1.455	69.75%
דרכים	0.631	30.25%	0.631	30.25%
סה"כ	2.086	100%	2.086	100%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : מתן ליגיטימציה לבניה הקיימת בתחום התכנית ע"י :
1. אחוד וחלוקה מחדש למגרשים 53/13, 53/14 ו 52/9 בהסכמת הבעלים.
2. הקטנת מרווחי בניה בהתאם למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה בהסכמה של המגרשים 53/13, 53/14 ו 52/9 .
2. הקטנת מרווחי בניה בהתאם למצויין בטבלת השימושים להלן.

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 השימושים המותרים באזור מגורים א' בתכנית המתאר ג/ 6493 .

3.1.2 דרכים :

שטח הדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

טבלת זכויות והגבלות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדירותים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בניה			גודל גרש מניימל (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטר ים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
הכל לפי הנחיות ג / 4936															
											לפי תשריט			400 מ"ר	מגורים 'א'

הערות:

1. לא יתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3. הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - מספר מבנים במגרש :

א) במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד באזור מגורים.
במגרש המוצע 200/1 יותרו שני בניינים נפרדים במרחק הקיים ביניהם (3 מ') עם פתחים.

3.3.2 - 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.

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 ו/או 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.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. החלוקה החדשה מוצעת בהתאם להוראות סעיפים 121 לחוק התו"ב.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 1.4 גבולות חלקת הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.
- 1.5 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט (מצב מוצע).

2. רישום

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו ומיועדים להפקעה ירשמו ע"ש מ.מ. צ"ע-נה: לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ ללא תמורה.
- ב. המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי החלקות הרשומים בהתאם לטבלת האיזון.
- ג. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, נגרר אחרי בעליה הקודם ויוטל על החלקה החדשה שהוקצתה לו, הכל כפוף להוראות סעיף 126 פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

3. 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, רשאית 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.

4 מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

4.2 תקפות התוכנית:

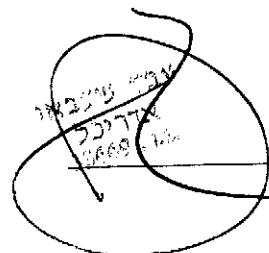
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות :

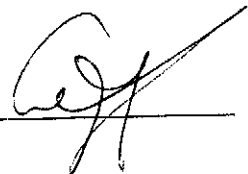
1. יוזם התכנית : _____

2. מגיש התכנית : _____

3. עורך התכנית : _____



4. בעלי הקרקע : _____



מועצה מקומית
בועיינה - נוג'ידאת

5. אחרים : _____

