

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19834

שם תוכנית: בועינה נוג'ידאת- שכונה מערבית  
שינוי חלוקת שטחי בניה בין היעודים השונים

משרד הפנים  
החוז האמין ועדה המחוזית לתכנון ובניה  
15.03.2012  
נציג ציבור  
נצרת עילית

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי  
סוג תוכנית: מפורטת  
אישורים

מתן תוקף      הפקדה

הודעה על אישור חנויה מח' 9834  
פורסמה בילקונו הפרומוציה מח' .....  
מיום .....

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 19834  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 15.03.2012 לאשר את התכנית  
מטה מועצה אזורית  
מנהל מינהל התכנון  
יו"ר ועדה מחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הוכנה בהמשך לתכניות ג/8893 ותכנית ג/13274, האחרונה היא תכנית המתאר החדשה ליישוב.

משרד הבינוי והשיכון התחיל לפני כשמונה שנים להכין תכנית בינוי לביצוע עבור התכנית המאושרת בזמנו (ג/8893), התברר שהתכנית המאשרת הזו לא מתאימה לבינוי מבחינה הנדסית וכלכלית, לכן יזם המשרד שינוי כולל לאותה תכנית. בהמשך הוחל בהכנת תכנית מתאר חדשה ליישוב, הרוב הגדול של תכנית השכונה החדשה הוטמע בתוך תכנית המתאר החדשה ואומץ בתהליך שמיעת ההתנגדויות שנערך לפני כשנה.

חלק מסוים של אותה תכנית לא אומץ במסגרת תכנית המתאר בנסיון לאישור מידי של תכנית המתאר (חלק ממתחם מס. 7).

חלק זה מוגש לאישור הועדות במסגרת תכנית מוצעת זו.

השינויים המוצעים הנם בטבלת זכויות והגבלות הבניה (פרק 5 של התקנון).

עיקר השינויים הם:

1. הורדת אחוזי בניה (80%-) במגורים א-1 והפיקתו לאזור מגורים א'
  2. הוספת אחוזי בניה (11%+) במגורים ב-2
  3. תוספת יתרת שטחי הבניה (9%) מסעיף 1 לאזור שטח למבני ציבור
  4. שינויים בקווי בניין באזורי מגורים א' (מגורים א' 1 במצב המאושר), ב-2,
  5. הורדת מספר יחיד למגרש:
- מ-3 ל-2 יחיד במגורים א' (מגורים א' 1 במצב המאושר)
- מ-6 ל-3 יחיד במגורים ב-2

פירוט שינויים של זכויות והגבלות הבניה בתוכנית:

- א. סה"כ שטח יעוד מגורים א' (מגורים א' 1 במצב המאושר) - 3,213 מ"ר. אחוזי בניה מצב מאושר מגורים א' 1 - 160% אחוזי בניה מצב מוצע מגורים א' - 80% יתרת שטחי הבניה אשר ניתן להעביר ליעודים אחרים - 80% - 2,570.4 מ"ר (3,213 - 2,570.4 = 80/100).
- ב. סה"כ שטח במגורים ב-2 - 6,128 מ"ר, אחוזי בניה מצב מאושר מגורים ב' 2 - 115% אחוזי בניה מצב מוצע מגורים ב' 2 - 126% שטחי בניה אשר צריך להוסיף - 11% - 674.08 מ"ר (674.08 = 11/100 \* 6,128).
- ג. תוספת יתרת זכויות הבניה ליעוד מגורים ב-2 של מגורים א' מסעיף א': 1,896.32 = 2,570.4 - 674.08 מ"ר - יתרת שטחי בניה אשר ניתן להעביר ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ד. סה"כ שטח יעוד מבנים ומוסדות ציבור - 22,032 מ"ר אחוזי בניה מצב מאושר מבנים ומוסדות ציבור 125% תוספת שטחי בניה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור של 9% - 1,896.32 מ"ר מסעיף ג' (1,896.32 + 22,032 / 100 \* 125 = 133% זכויות בניה במצב מוצע).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

שם התוכנית  
בוועינה נוג'ידאת-  
שכונה מערבית:  
שינוי חלוקת שטחי  
בניה בין היעודים  
השונים

מספר התוכנית 19834/ג

**1.2 שטח התוכנית**

37.60 ד'

**1.3 מהדורות**

שלב • הפקדה

מספר מהדורה בשלב 1 •

תאריך עדכון המהדורה 17.01.2012

**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק 6,4,1 •

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. •

סוג איחוד וחלוקה חלוקה בהסכמת הבעלים. •

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא •

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 233900  
קואורדינטה Y 745450

1.5.2 תיאור מקום : שטח במערב הישוב בעיינה נגי'דאת

1.5.3 רשויות מקומיות : רשות מקומית : מ.מ. בעיינה נגי'דאת  
בתוכנית : התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה : יזרעאל  
יישוב : בעיינה נגי'דאת  
שכונה : שכונה מערבית  
רחוב : רחובות שונים  
מספר בית :

1.5.4 כתובות שבחן חלה : כתובות  
התוכנית :

יורסם  
ברשומות

1.5.5 יגושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17544	• מוסדר	• חלק מהגוש		26,32,59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 יגושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 זמגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מהחבית תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.05	5474		כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
27.12.05	5474		כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
			כפיפות	תמ"מ 219 ייעודי קרקע
			כפיפות	תמ"מ 219 הנחיות סביבתיות
22/09/1994	4248	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתכנית ג/6493, יהיו הוראות תכנית זו הקובעות.	שינוי	ג/6493
07/01/2002	5045	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתכנית ג/8893, יהיו הוראות תכנית זו הקובעות.	שינוי	ג/8893
19/03/2009	5932	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתכנית ג/13274, יהיו הוראות תכנית זו הקובעות.	שינוי	ג/13274

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדיב דאוד נקאש	15.03.2011		20		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדיב דאוד נקאש	15.03.2011	1		1:1250	• מנחה	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
		04-65770371		04-6088222	המלאכה 3 נצרות עלית.	תאגיד	רשות מקומית / שם רשות מקומית				
							משרד הבינוי והשיכון מחוז גליל				

**1.8.2 יזם במפעל**

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
	04-65770371		04-6088222	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית				
				המלאכה 3 נצרות עלית.		משרד הבינוי והשיכון מחוז גליל				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
	04-6453273		04-6558273	מלון פלאזה, רח' חרמון פינת רח' כרמל, ת.ד. 580 נצרות עלית 17000.	תאגיד	רשות מקומית / שם רשות מקומית			
						מנהל מקרקעי ישראל			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
adaoud1@013net.n	04-8535125	054-4535886	04-8535119	שד המגנים 90 ת.ד. 31084 חיפה	תאגיד	רשות מקומית / שם רשות מקומית	32554	054793260	אדיב דאוד נקאש	עורך ראשי
mmyhandasa@oran	04-6701482	050-5343845	04-6701470	ת.ד. 755 דבוריה 16910		מרחמי יוסף - מרחמיס ומרד מוסמן	847	023344690	מרחמי יוסף	מרדד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית ג/8893, ג/13274 ע"פ סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ב. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ג. שינוי בקווי בניין הקבועים בתוכנית ג/8893, ג/13274 לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. באזור מגורים א-1 המאושר לפי תכנית ג/13274, מותר 160% בניה סה"כ, תכנית זו מציעה להוריד את סה"כ אחוזי הבניה ל- 80% והחלפת שם היעוד לאזור מגורים א' לפי מבא"ת.
- ב. באזור מגורים ב-2 המאושר לפי תכנית ג/13274, מותר 115% בניה סה"כ, תכנית זו מציעה לחעלות את אחוזי הבניה ל- 126%.
- ג. יתרת השטח העודף כתוצאה מהפעולות המתוארות בסעיפים א, ב הנ"ל, מוצע להעברה לשטח למבני ציבור.
- ד. קווי הבנין המאושרים באזור מגורים א' ישתנו בהתאם למפורט בפרק 5.
- ה. הורדת מספר יח"ד למגרש מ-3 ל-2 יח"ד במגורים א' (מגורים א' 1 במצב המאושר).
- ו. הורדת מספר יח"ד למגרש מ-6 ל-3 יח"ד במגורים ב'-2.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 37.600

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10,291.7		-1896.3	12,188	מ"ר	מגורים
	48		-42	90	מס יח"ד	
	29,436.3		+1896.3	27,540	מ"ר	שב"צ

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		40-45	אזור מגורים א'
		177-184, 170-173	מגורים ב' 2
		20, 21	מבנים ומסודות ציבור
		10-12	דרך מאושרת
		13	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
8.55%	3,213	8.55%	3,213
16.30%	6,128	16.30%	6,128
58.59%	22,032	58.59%	22,032
16.30%	6,129	10.30%	3,874
0.26%	99	6.00%	2,255
100%	37,600	0.26%	99
		100%	37,600

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
8.55%	3,213	8.55%	3,213
16.30%	6,128	16.30%	6,128
58.59%	22,032	58.59%	22,032
16.30%	6,129	10.30%	3,874
0.26%	99	6.00%	2,255
100%	37,600	0.26%	99
		100%	37,600

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	בניי מגורים
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו המבנה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	בתי מגורים יהיו דו משפחתיים
ב.	שימושים לפי סעיף 4.1.1 ב' יהיו אך ורק בקומת הקרקע או בקומת מרתף של המבנה

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'2</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	בניי מגורים
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו המבנה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	בתי מגורים תלת משפחתיים.
ב.	שימושים לפי סעיף 4.2.1 ב' יהיו אך ורק בקומת הקרקע או בקומת מרתף של המבנה

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מוסדות חינוך, תרבות וחברה, בריאות, דת, ספורט, אולם תערוכות, משרדי הרשות המקומית ושאר השימושים האפשריים לשירות ציבור תושבי הישוב.
ב.	שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו לכיכרות ולמעברים ציבוריים, למצללות, לגינות ציבוריות, לחנייה לא מקורה, לגני משחקים לילדים ולנוער, למתקני ספורט פתוחים ולציעים ולכל פיתוח אחר לשימוש הציבור.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	יש לשלב בכל מגרש בשטח מעל 1.2 ד' גינה ציבורית ואו גן משחקים לילדים בשטח מזערי של 500 מ"ר, ובתכנית בינוי יש לשאוף לריכוז בנייה באופן שישולבו שטחים פתוחים רצופים.
ב.	ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שישמר מרחק מזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחברו המבנים למקבץ אחד בקו 0.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: זרף מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לחוקי התעבורה.
ב.	מבנים וקווי שרות של תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.
ג.	סככות לשרות תחבורה ציבורית.
ד.	לוחות מודעות, תאי טלפון ציבורי וכד'.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לא תותר בניה בשטח דרך למעט מתקנים המוזכרים בהגדרת "דרך" בחוק או בסעיפים ב', ג', ד' (4.4.1). לשימושים ובלבד שאין הם מפריעים את השימוש בדרך על פי סעיף א' (4.4.1).

שם ייעוד: שביל	4.5
שימושים	4.5:1
ישמשו לתנועה רגלית ולאופניים בלבד.	א
הוראות	4.5:2
תיאסר תנועת רכב מנועי.	א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי ביון (מטר)		מספר קומות *		גובה מבנה (מטר)	תכשיר (מספר יח"ד)	מספר יח"ד צפופות לדונם (נטו)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה כ"ס"ה"כ		שטחי בניה (אוחז) *		מפל לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת					שטחי בניה שרת	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרת	שטחי בניה עיקרי				
3	1.5	4.5	5	-	8	2	4	80%	-	-	10%	70%	400	40-45	מגורים א'	
3	3	3	5	-	11	3	-	126%	-	-	18%	108%	400	170-173, 177-184	מגורים כ' 2	
4	4	4	5	-	14	-	-	134%	-	-	26%	108%	400	20,21	שטח לצבני ציבור	

הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחי מבנה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לתוכנית הבינוי.

**6. הוראות נוספות****1. 6: הוראות בדבר איכות הסביבה:****6.1.1: אמצעים סניטריים:**

לפי פיתוחם של קרקע בגדר התוכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת הבעל והמתכנן של התוכנית למלא אחר דרישות סניטריות כפי שייקבעו על ידי רשות הבריאות. א: לא תאשר הועדה המקומית תכנית אשר לא תכלול משטח בטון עם נקודת מים לפחי אשפה ואשר תמלא אחר כל הדרישות הסניטריות כפי שייקבעו על ידי רשות הבריאות בהתאם למקרא האמור.

ב: הועדת המקומית רשאית לחייב כל בעל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו להתקין פחי אשפה במקום, באופן, מדגם ובמספר שייקבע על ידי המהנדס.

**6.1.2: מניעת מטרד:**

הועדה רשאית לקבוע תנאים לתעודת היתר תוכנית ראו לחיתה השימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיחיו דרושים, לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.

**2. 6: תשתיות:****6.2.1: מים:**

א: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית: החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משהד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.2.2: ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**6.2.3: נגר עילי:**

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבונים וחדירים.

**6.2.4: ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית

ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

### 6.2.5. תשמל ותקשורת:

6.2.5.1 תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגורים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים: כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשרי פיתוח באישור הוועדה. תאורה ציבורית: הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

6.2.5.2 תחנות חשמה: תחנות חשמה יוקמו בתחום שטח למבני ציבור. על בעלי הקרקע בתחום התכנית להקצות את הנדרש לתחנות חשמה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות החשמה. על מגישי בקשות בנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשה לתכנון תחנת חשמה הדרושה בבניין או במגרש לא יתקבל תכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר או מגרש לת"ט פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. לא תורשינה תחנות חשמה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

### 6.3.5.1 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

6.3.5.1.1 לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים: בקרבת קווי חשמל עיליים; יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקוואנלי משוך אל הקרקע. בנין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבנין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים.	2.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו.	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'

הערה: אם באיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנייים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיוערים המותרים.

6.3.5.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.

סוג הכבל	מרחק מיוערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1000 וולט	0.5 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מ'
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מ'

**6.2.6 אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 6.3 חלוקה:

התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מיוערי המצויין בטבלת הזכויות. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, כתנאי להוצאת היתרי בניה.

### 6.4 הפקעות:

המקרקעין המסומנים בתוכנית לצורכי ציבור, מיועדים להפקעה, ובכוחה של הוועדה להפקיעם ולרשום על שמה; על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

### 6.5 רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 6.6 תנאים לביצוע התכנית:

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

### 6.7 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6.8 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.

הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד. באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך, בהתאם לכך יהיו סידרי בנייה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.

באזורי מגורים על הועדה לדרוש הסדרת חנייה ושטח לפריקה ולטעינה לכל בניין המיועד, כולו או חלקו, למסחר או לכל שימוש אחר שאינו מגורים.

### 6.9 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות

ההתגוננות האזרחית.

**10:6-עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**11:6-כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה יתנאי לחוצאת היתר בניה.

**12.6. סידורים לנכים:**

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



**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע – ל.ר.**

**7.2 מימוש התוכנית – זמן משוער לביצוע תכנית 10 שנים מיום אישורה**

**8. חתימות**

<p><b>שם:</b> משרד הבינוי והשיכון מחוז גליל</p> <p><b>תאגיד:</b> משרד הבינוי והשיכון מחוז גליל</p>		<p><b>מגיש התוכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 13/3/11</p> <p><b>מספר תאגיד:</b></p>	<p><b>שם:</b> חתומה</p> <p><b>חתימה:</b> </p>	<p><b>עורך התוכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 17.01.2012</p> <p><b>מספר תאגיד:</b></p>	<p><b>שם:</b> אדיב דאוד נקאש</p> <p><b>תאגיד:</b></p>	<p><b>יוזם בפועל</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>מספר תאגיד:</b></p>	<p><b>שם:</b> מנהל מקרקעי ישראל</p> <p><b>תאגיד:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>

**חתימה:** אנו התנגדות עקרונית לתוכנית זו ונאמר שזו תהיה מנוגמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמנתנו הנהגה לצדדי תכנון בלבד, און בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין חשש משמעותי כל עוד לא חוקקה השטח ונחתם עמו הסכם מאגרי בלתי און התמנתנו זו באה במסגרת הסכמת כל מען זכות השטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ועוד כל דין למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נאשה או ייעשה על ידינו השכם בנין השטח הכלול בתכנית, און בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום השכם האמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי מי שרכש מאגנו כל פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח השכם כאמור ועפיי כל דין שכן התמנתנו ניתנת יד ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 17/1/2012

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדריכל אדיב דאוד נקאש, מספר זהות 054793260 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19834 ששמה בוועינה נוג'ידאת-שכונה מערבית: שינוי חלוקת שטחי בניה בין היעודים השונים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובנוי ערים מספר רשיון 32554.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

17.01.2012  
תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/19834

**רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:**

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**1. המדידה המקורית**

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14/3/12 וזוהיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידת 14/3/12 / קו פרעל (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	מוחמד יוסף
מספר רשיון	847
תאריך	14/3/12

נוהגים והנהלים: ח.פ. 16, סל: 5129861, טל: 04-6701470

**2. עדכניות המדידה**

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 14/3/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מוחמד יוסף
מספר רשיון	847
תאריך	14/3/12

נוהגים והנהלים: ח.פ. 16, סל: 5129861, טל: 04-6701470