

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
07-01-2015
נתקבל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/2001

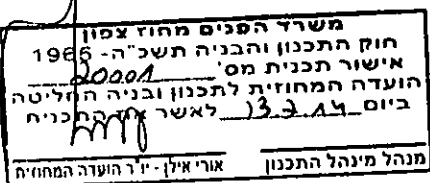
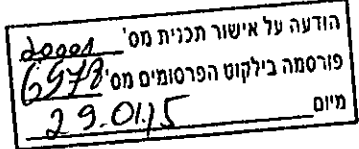
שם תוכנית: מבן B2 בבועינה נוג'ידאת

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנן B2 בבעינה נוג'ידאת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
20001/ג	מספר התוכנית		
	23.750 ד'	1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
30/11/2014	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

235850 קואורדינטה X
746575 קואורדינטה Y

1.5.2 ת יאור מקום בכניסה המזרחית לבועינה נגי'דאת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ. בועינה – נוג'דאת

התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בועינה – נוג'דאת

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית צפונית מזרחית לי"ר לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17540	מוסדר	• חלק מהגוש	70,72	1,2,29-30,68-69 71,73-75,78 111-112
17548	מוסדר	• חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"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	התכנית באזור המוגדר ישוב מיוחד גדול.	כפיפות	תמ"א 35 ✓
16/08/07	5704	רגישות א-1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 ✓
30/07/07	5696	ישוב כפרי	כפיפות	תמ"מ 9/2 ✓
19/03/09	5932	תכנית זו מהווה פירוט למתחם A 3 בהתאם להנחיות תכנית ג/13274. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13274 ממשיכות לחול	• שינוי למתחם 2B • פירוט	ג/13274 ✓
26/08/76	2247	שטח התכנית גובל בגבול התמ"א	כפיפות	תמ"א 3 ✓
18/12/06	5606	דרך אזורית קיימת	כפיפות	תמ"א 11/ג/3 ✓
08/05/05	5397	חיזוק מבנים קיימים	כפיפות	תמ"א 38 ✓
26/04/99	4744	שינוי תוואי דרך, זכויות הבניה עפ"י תכנית זו, בשטח עליו היא חלה, נשמרות	שינוי	ג/9034 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/10/2011	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/10/2011	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	חאלד שחאדה	10/10/2011	1	ל"ר	1: 500	• מנחה	נספח תנועה ותחבורה
		אמיר חורי	10/10/2011	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	טבלת הקצאה ואיזון
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/10/2011	1	ל"ר	1: 500	• מנחה	נספח עצים בוגרים

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ. בועינה- נוגידאת	לי"ר	בועינה נוגידאת ת.ד. 2 מיקוד 16924	046705083		04-6730301	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ. בועינה- נוגידאת	לי"ר	בועינה נוגידאת ת.ד. 2 מיקוד 16924	046705083		04-6730301	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			בעלים פרטיים וממי	לי"ר					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	עבד שעבאן	055227102	33449	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 640 טורעאן 16950	04-6519506	050-5364345	04-6411598	abedsh@barak.net.il
• מודד	מודד מוסמד	20761987	670	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 64 טורעאן 16950	046518044	0509288555	046411598	shaeban@barak.net.il
יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי	29208832	102765	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 881 כפר משהד 16967	046519456	0507251289	046519540	Khaled_sh@hotmail.co.il
• שמאי	שמאי מקרקעין	59878231	1246	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 397 טורעאן 1690	046011577	0522812696	046465217	amerhori@013.net.il

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.

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**

תכנון מפורט למבני B2 בהתאם להוראות תכנית ג/13274 ע"י איחוד וחלוקה מחדש, הסדרת שימושי הקרקע, התוויית דרכים ויעוד שטחים למגורים ושטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. אחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
2. שינוי יעוד שטח מ אזור משולב (מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים) ל:
 - א. אזור מגורים ב'
 - ב. לדרך, לדרך משולבת.
 - ג. ל שטח ציבורי פתוח.
3. ביטול דרך ויעודה למגורים ב'.
4. הסדרת תוואי דרכים מקומיות.
5. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 23.750 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 144% שטח עיקרי בתאי שטח 1-16 ו 120% בתאי שטח 17-18	20903		+ 14913	5990	מ"ר	מגורים ב'
לפי 8 יח"ד לדונם	117		+ 84	33	מס' יח"ד	

הערות:

1. התכנית מאפשרת בשטחי המגורים שימושים נוספים שאינם מגורים, וזאת על מנת להשוות את השימושים לאלו המותרים בשאר חלקי הישוב.
2. על פי הערכה, מימוש שימושים אלו יהיה מועט מאוד, אם בכלל, ועל כן לא קיבלו התייחסות בטבלה זו.
3. נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				01-18	מגורים ב'
				200-203	דרך מאושרת
				100-101	דרך מוצעת
				400	דרך משולבת
				300-302	שטח ציבורי פתוח

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
61.91%	14,704	מגורים ב'		52.48%	12,464	משולב- מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים
3.32%	788	ש.צ.פ.				
5.24%	1245	דרך מוצעת		17.52%	4,160	מגורים א'
1.69%	402	דרך משולבת				
27.84%	6611	דרך מאושרת		30%	7,126	דרך מאושרת
100%	23,750	סה"כ		100%	23,750	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'

4.1.1 שימושים

- א. מגורים.
- ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים.
- ג. שרותי קיט והארוחה (צימרים) במגרשים בעלי שטח מזערי של 700 מ"ר ויותר (כחלק משטח עיקרי כולל). גודל יח' האירוח יהיה עפ"י תקני משרד התיירות התקפים בעת מתן ההיתר, ומספרן לא יעלה על 4.
- ד. מוסדות ציבור קטנים כגון : גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה.
- ה. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה התואמת תכנית זו.
- ה. חנויות קמעונאיות לרבות סניפי בנק בקומת קרקע או בקומת מרתף של חלקי מבנה הפונים לדרך, משרדים בקומת מרתף, קומת קרקע או קומה א'.

4.1.2 הוראות

1. כל ההוראות בתכנית המתאר ג/ 13274 המאושרת, המתייחסות לאזור מגורים א' תקפות גם בתכנית זו לתאי שטח 01-16.
2. ההוראות לתאי שטח 17 ו 18 יהיו בהתאם לתכנית ג/9034.

4.2 שם ייעוד: דרכים (דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת)

4.2.1 שימושים

תשמשה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.2.2 הוראות

לי"ר

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ)

4.3.1 שימושים

משטחי גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים וכיכרות, מתקני ספורט ומשחק, מתקני נופש, משטחי חניה, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, דוכנים, תחנות לחלוקת דואר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב' (ג)	1-16	לפי קיים או 400	144%	16%	(2)	(2)	3	8	42%	14	4 ק' + ק. עמודים עד 2.2 מ' נטו או ק. מסד או ק. מרתף	(2)	בהתאם למסומן בתשריט			
מגורים ב'	17-18		זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית ג/9034, וזאת עפ"י הנחיות תכנית ג/13274 לגבי ייעוד מגורים ב' 1													

5.1 הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה.

- (1) כל ההערות לטבלת זכויות בניה המפורטות בסעיף 15.01 בתכנית המתאר המאושרת מס' ג/13274 תקפות גם לתכנית זו.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מ מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
- (3) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1. 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.

6.2. מספר מבנים

6.2.1 באזור מגורים, במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד. במגרש ששטחו 600 מ"ר ומעלה, אין הגבלה למספר מבנים בתנאי שישמר ביניהם מרחק מזערי של 5 מ', ולכל מבנה תהיה דרך גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקנים.

6.3. תשתיות**6.3.1 מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3.2 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. תוספת יח"ד עד ל 80 יח' יאושרו ללא צורך בהגשת תכניות ביוב לאישור, ובתנאי שיחוברו באשור תאגיד המים והביוב למערכת האיסוף הקיימת בישוב. החל מיח"ד ה 81, לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר הגשת תכנית לשידרוג הקו המאסף הראשי האזורי עד למכון טיהור השפכים שבכפר מנדא.

6.3.3 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאשור רשות הניקוז האזורית.

6.3.4 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
----	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
----	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד וכבלים אוויריים
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-----	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-----	קו חשמל מתח על 400 ק"ו
----	0.5 מ' *	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
----	1.00 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לחברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ו על עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור, בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4 היטל השבחה

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

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7 מבנים וגדרות להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. הריסת המבנה/גדר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתא השטח בו מופיע הסימון להריסה.
- ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחי

6.9 שירותי כבאות.

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10 קולטי שמש על הגג.

- א. בנגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בנגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

6.11 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965 :
 על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :
 א. על מבנה קיים שאינו חורג 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.

6.12 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, תזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.

6.13 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו יוכן תשריט לצרכי רישום ערוך וחתום ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואם את התכנית; לענין זה יראו את התשריט לצרכי רישום כתואם את התכנית אם הוא עומד בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- תוך שמונה חדשים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תשריט לצרכי רישום.

6.14 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפנויים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.15 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.

6.16 ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום.

- תחום התכנית כלול באזור א 1 עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן:
- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטית, 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 בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17. תנאים לביצוע התכנית.

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת ל דרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.18. סידורים לנכים.

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

6.19. חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.

היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.20. תנאים למתן היתר בניה.

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.21. שמירה על עצים בוגרים.

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט נספח עצים בוגרים בסימונים של עץ לשימור, עץ להעתקה, או עץ לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאשור פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: מועצה ה. בוועינה נוג'ידאת ראש מועצה נוג'ידאת סגן ראש המועצה	שם: מ.מ. בוועינה נוג'ידאת	מגיש התוכנית
--------	---	------------------------------	-----------------

תאריך: 3/12/14	חתימה: עבד שעבאן אדריכל מ.ר. 35449	שם: עבד שעבאן	עורך התוכנית
-------------------	--	------------------	-----------------

תאריך:	חתימה: מועצה ה. בוועינה נוג'ידאת ראש מועצה נוג'ידאת סגן ראש המועצה	שם: מ.מ. בוועינה נוג'ידאת	יזם בפועל
--------	---	------------------------------	--------------

תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ. י	בעל עניין בקרקע
--------	--------	---------------	--------------------