

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19033

שם תוכנית: שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ב בועינה-נוג'ידאת

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<div data-bbox="240 1079 679 1267" data-label="Text"> <p>משרד הסנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ג/19033 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 29.12.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="284 1469 635 1612" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/19033 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ב בועינה-
נוג'ידאת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

19033/ג

2.146 ד'

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

12/02/2015 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

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

- ועדה מחוזית

לייר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

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
		קואורדינטה X	234225
		קואורדינטה Y	745325
1.5.2	תיאור מקום	באזור הדרומי-מערבי לבועינה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. בועינה – נוג'ידאת
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	יזרעאל
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	בועינה – נוג'ידאת
		שכונה	דרומית-מערבית
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17544	• מוסדר	• חלק מהגוש		39,41

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 קודמות 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
19/03/09	5932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13274 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/13274
16/08/07	5704	אזור פגיעות מי תהום א1	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27/12/05	5474	ישוב מיוחד גדול, מרקם שמור משולב, שטח בעל רגישות סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.	• כפיפות	תמ"א 35
30/07/07	5696	שטח ישוב כפרי, ללא מגבלות סביבתיות לפיתוח, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.	• כפיפות	תמ"מ 2/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	25/01/14	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	25/01/14	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-6730301		046705083	בוועידה נוגידאת ת.ד. 2 מיקוד 16924	לי"ר	רשות מקומית - בוועידה- נוגידאת	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעים
	046560521		046558211	רח' החרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	לי"ר	מ.מ.י מחוז צפון ובעלים פרטיים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abcdsh@barak.net.il	04-6411598	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 טורעאן 16950	לי"ר	רשות מקומית	33449	055227102	עבד שבאן	אדריכל
shaeban@barak.net.il	046411598	0509288555	046518044	ת.ד. 64 טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	670	20761987	מוחמד שבאן	מורדד מוסמך

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
מגורים ב'	עפ"י מגורים א' בתכנית ג/13274

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**

יעוד השטח לאזור מגורים ב' 14 .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מ אזור מבני ציבור ל אזור מגורים ב' ולאזור עם הנחיות מיוחדות.
2. הקטנת קווי בניין קדמי וצידי .
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.146 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט				
לפי 144% שטח עיקרי		2612.6	+2612.6	-	מ"ר	מגורים
לפי 8 יח"ד לדונם		14	+14	-	מס' יח"ד	
		0	- 1814	1814	מ"ר	מבני ציבור

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" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		רשות העתיקות		תאי שטח	יעוד
	100			100	מגורים א'
	100		הנחיות מיוחדות	300	דרך מאושרת

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
-		84.53%	1814
84.53%	מבני ציבור	-	מבני ציבור
15.47%	מגורים ב'	15.47%	מגורים א'
	332		332
	דרך מאושרת		דרך מאושרת
100%	2146	100%	2146
	סה"כ		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). שטח יח' הארוחה מירבי כולל – 40 מ"ר, ומספרן לא יעלה על 4.
- ד. מוסדות ציבור קטנים כגון : גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה.
- ז. בנית 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.

4.1.2 הוראות

לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.

4.2 שם ייעוד: דרכים

4.2.1 שימושים

תשמשנה 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: הנחיות מיוחדות

4.3.1 שימושים

רצועת ההנחיות המיוחדות תשמר לצורך שינוי והרחבת תוואי דרך מס' 14 עפ"י הנחיות תכנית המתאר ג/13274.

שטח זה יישמר עד לקביעת מיקומה הסופי של דרך מס' 14 בתכנית מאושרת.

4.3.2 הוראות

לי"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה/ אחוזים				מספר קומות (3)	גובה מבנה (מטר) (2)	תכנית (%)	מספר ציפור לוחם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		מעל לכניסה הקובעת		יעוד
			סה"כ	שטחי בניה	שרות	עיקרי							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
3	100	400	160%	160%	(3)	(3)	42%	8	3	160%	160%	16%	144%	100	מגורים ב'		

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). הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3). הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הוראות נוספות

6.1. תכולת הוראות מתכנית המתאר ג/13274

כל ההוראות הנוספות בפרק 4 מתכנית ג/13274 חלות על תכנית זו

6.2. 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. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4. תשתיות

6.4.1. מים :

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

6.4.2. 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.

6.4.3. 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.

6.4.4. 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. תחנת השנאה

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

ג. 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 להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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

להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל 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)

6.5 חניה.

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

6.6 מבנים וגדרות להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.7 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו, יוגש ע"י היוזמים תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה בכל שטח התכנית ללא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.
- ג. רישום החלוקה יבוצע עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

6.8 פיקוד העורף.

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 הוראות בדבר ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום.

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 תנאים למתן היתר בניה.

- א. תנאי למתן היתר בניה להרחבת הדרך מכוח תכנית זו יהיה הזמנת העתקה של עמוד החשמל מתוואי הדרך וביצוע העתקה בפועל.
- ב. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.11 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ להעתקה" ו"עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

7. ביצוע התוכנית


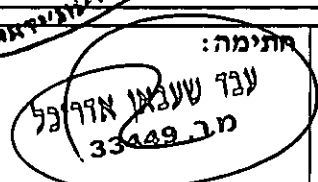

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב תאור שלב התנייה
שלב אחד

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		מ.מ. בועינה נוג'ידאת	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
18/4/15		עבד שעבאן	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
		מ.מ. בועינה נוג'ידאת	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מ.מ. י	