

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
הועדה המקומית לתכנון ובניה - גליל מזרחי

תכנית מס' ג/8893

-שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ג/6493-

ושינוי תכנית תמ"א 22-

שכונה מערבית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תר"ח מס. 8893/ג
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.1.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

בועינה - נג'ידאת :

המקום

גושים וחלקות :

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
17544 19364	27,32 -	26,33,37,38,41,42,59 51,52,70

שטח התכנית : 204.000 דונם

מס' יח"ד : 586 יח"ד

הודעה על אישור תכנית מס. 8893/ג
מחשבה ב"ק"ס המרשמים מס. 5045
מיום 7.1.02

בעלות : מנחל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזמי התוכנית :

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה - גליל מזרחי
2. מ.מקומית - בועינה נג'ידאת

עורך התכנית :

אינג' מ. אבו-זרד
מהנדס ומודד מוסמך
חיסוד להנדסה ופתוח בע"מ
רח' לבונטין 23 - חיפה
טל' 04-8510371, פקס' 04-8523877

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
הועדה המקומית לתכנון ובניה - גליל מזרחי

תכנית מס' ג/8893

-שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ג/6493

ושינוי תכנית תמ"א 22-

שכונה מערבית

המקום : **בועינה - נג'ידאת**

גושים וחלקות :

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
17544 19364	27,32 -	26,33,37,38,41,42,59 51,52,70

שטח התכנית : כ-204.000 דונם

מס' יח"ד : 586 יח"ד

בעלות : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזמי התוכנית : 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה - גליל מזרחי
2. מ.מקומית - בועינה נג'ידאת

עורך התכנית : אינג' מ. אבו-זרד
מהנדס ומודד מוסמך
היסוד להנדסה ופתוח בע"מ
רח' לבונטין 23 - ח י פ ה
טל' 04-8510371, פקס' 04-8523877

1. כ ל ל י :

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8893 : -שנתי תכנית מתאר מקומית בועינה נג'ידאת- ושנתי תמ"א 22- שכונה מערבית ותחול על השטח התחום קו כחול עבה, ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, שיקרא להלן "התשריט".

1.2 ה מ ק ו ס:

המקום שחלה עליו תכנית זו נמצא בחלק המערבי של תחום השיפוט של בועינה-נג'ידאת ומהווה רצף טבעי של גבול תכנית המתאר לכוון מערב.

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
17544	27,32	26,33,37,38,41,42,59
19364	-	51,52,70

1.3 גבולות התכנית:

גבולות התכנית כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט המצ"ב.

1.4 שטח התכנית:

שטח התכנית 204.000 דונם.

1.5 מטרת התכנית:

הכנת תכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הכוללת חלוקה לאזורים ועוד שטחים למגורים, מסחר, בניני צבור, שטחים צבוריים פתוחים, עתיקות, דרכים וכד', כולל חלוקה למגרשים.

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שני לתכנית מתאר מקומית בועינה-נג'ידאת מס' ג/6493, שני תמ"א 22 ותמ"א 31, במקרה ויש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית המתאר ו/או כל תכנית אחרת החלה על השטח תקבענה הוראות תכנית זו.

1.7 בעלי הקרקע:

בעלי הקרקע הם מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.8 יוזמי התכנית:

יוזמי התוכנית הם: הועדה המקומית לתכנון ובניה -גליל מזרחי, והמועצה המקומית בועינה-נג'ידאת.

1.9 עורך התכנית:

אינג' מ.אבו-זרד
מהנדס ומודד מוסמך
היסוד להנדסה ופתוח בע"מ
רח' לבונטין 23 - חיפה 33303
טל' 04-8510371 פקס 04-8523877

הסימון בתשריט

ה ג א ו ר

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית קיימת	קו כחול עבה מקוטע
גבול חלקה	קו רצוף בצבע ירוק
גבול מגרש	קו רצוף בצבע שחור
גבול גוש	קו רצוף בצבע ירוק משונת לסרוגין
גבולות שלבי בצוע	קו עגולים בצבע שחור
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים מיוחד (דו-משפחתי)	שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח בניני ציבור (מוצע)	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
שטח בניני ציבור (קיים)	שטח צבוע חום בהיר משובץ
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
אזור עתיקות	שטח מותחם בקו שחור מקוטע על רקע ירוק
שטח חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון
שטח יערות לשימור	שטח צבוע ירוק כהה משובץ
שטח יערות לטיפול	שטח צבוע ירוק בהיר משובץ
דרך להולכי רגל	פס צבוע ירוק בהיר
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
קו בנין	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
דרך לביטול	קווים חוצים אדומים אלכסוניים

3.9 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

3.10 הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי צבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה (פרק ח' סעיפים 188, 189, 190) הכל לפי הענין, וירשמו על שם המועצה המקומית בועינה-נג'דאת.

3.11 דרכים:

- א. הרדיוס המינימלי של קו הרחובות בהצטלבות לא יקטן מ-8 מ'.
- ב. בשטח הדרכים תותר הקמתם של קווי תשתית שונים (מים, ביוב, חשמל, בזק, כבלים וכד') כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושמוש הטעונים היתר) תשכ"ז-1967.
- הועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של מבני שרות בשטח הדרך כגון סככות לרכב תחבורה צבורית, תאי טלפון צבוריים, לוחות מודעות וכד'.

- ג. רוחב דרך רגילה (לכלי רכב) לא יקטן מ 10.0 מ'.

3.12 רשת החשמל:

- א. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל וכבלים תת-קרקעיים:
הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים, קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה. הכל כמפורט להלן:
המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו-כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן בטבלה:

סוג הקו	שטח בנוי (מטר)	שטח פתוח (מטר)
1. קו חשמל במתח נמוך: מתייל קיצוני מציר הקו	2.00 2.25	3.25 3.00
2. קו חשמל במתח גבוה עד 22 ק"ו: מתייל קיצוני מציר הקו	5.00 6.50	6.50 8.50
3. קו חשמל במתח עליון עד 161 ק"ו: מתייל קיצוני מציר הקו	9.50 14.00	13.50 20.00

- ב. לא יינתן היתר בניה בקרבה ועל כבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-2.0 מטר מציר כבל תחתית עד 35 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.
- ג. קוי חשמל במבנים שהוקמו כחוק שהעתיקתם תדרש, עקב ביצוע התכנית יועתקו על חשבון היוזמים ו/או המבצעים ובתאום מראש עם חברת החשמל.
- ד. חפירה חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל:

סעיף זה מתייחס לעבודות חפירה, חציבה או כריה שאינן חלק מכריה וחציבה לפי תמ"א 14.

1. חפירה חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר, ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק טעונות אישור חברת החשמל.

עבודות ידיות	כלים טכניים	
מציר כבל תת-קרקעי	3 מטר	2.5 מטר
מעמוד חשמל מתח נמוך	5 מטר	2.5 מטר
מגבול מסד עמוד מתח גבוה	5 מטר	5 מטר
מגבול מסד עמוד מתח עליון	10 מטר	10 מטר

2. לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל, באם תנודת האפשרות לגישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצוען של אותן עבודות.
3. למרות האמור בסעיפים 11-2 ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המחייבים.

4.1 אזור מגורים א' (צבוע כתום)

אזור מגורים א' ישמש:

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים לילדים, גנים ושטחי חניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. חנויות מזון וקיוסקים.
- ו. מספרות ומכוני יופי.

4.2 אזור מגורים מיוחד (צבוע כתום ומותחם בכתום כהה):

ישמש למגורים בבתיים דו-משפחתיים צמודי קרקע בקומה אחת ו/או במפלסים ו/או מדורגים בצפיפות של 4 יח'/דונם.

4.3 אזור מגורים ב' (צבוע תכלת):

ישמש למגורים במבנים עד 4 קומות בצפיפות של 12 יח'/דונם.

4.4 שטח לבניני צבור (צבוע חום ומותחם חום כהה):

ישמש להקמת בניני צבור כגון: בניני מנהל ומשרדים, מוסדות חינוך ותרבות, מוסדות בריאות, מוסדות דת, בנינים לשרותי רווחה וקהילה, מתקנים הנדסיים, ומקלטים צבוריים.

4.5 שטח למסחר (צבוע אפור ומותחם אפור כהה):

ישמש למסחר, עסקים, מרכזי בלוי וקניות, בתי קפה, מסעדות, בתי קולנוע וכד' בבנינים עד שלש קומות. ניצול אחוזי הבניה ומספר הקומות יהיה כרוך בהבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. (חניה מקורה במידת הצורך)

4.6 שטח צבורי פתוח (צבוע ירוק):

ישמש לגנים, פארקים ומדשאות, מתקני משחקים לילדים, בתי שימוש ציבוריים, מדרכות ושבילים למעבר הולכי רגל. וכן תותר הנחת תשתיות באישור ועדה מקומית.

4.7 אתר עתיקות (מותחם בקו שחור מקוטע)

כל פעולה בשטח העתיקות כפופה לאשור רשות העתיקות ע"פי סעיף 29 לחוק העתיקות.

4.8 דרכים

ישמשו לתנועת כלי רכב ולהולכי רגל בהתאם לחוקי התעבורה. לא תותר בניה בשטח הדרך פרט למתקנים המוזכרים בהגדרת "דרך" בחוק, ופרט למבנים ולקווי תשתית ושרות כאמור בפרק 3 סעיף 3.11.

4.9 שבילים (בצבע ירוק בהיר):

א. ישמשו להולכי רגל בלבד. תאסר תנועת כלי ממונעים בשבילים אלה.
ב. רוחב השביל לא יקטן מ - 3 מ' אם לא צוין ע"ג התשריט.

4.10 שלבי ביצוע:

שטח התכנית ישווק ויאוכלס ב-3 שלבים בהתאם למסומן בתשריט.

תנאי לקבלת היתר בניה: שיווק 70% יח"ד מהשלב הקודם.

גבולות השלבים כלהלן:

שלב א' - דרום התכנית עד כביש מס' 4 וממזרח לכביש מס' 3.
שלב ב' - צפון התכנית ממזרח לכביש מס' 3 ומצפון לכביש מס' 4.
שלב ג' - ממערב לכביש מס' 3.

5. מערכות תשתית:

5.1 אספקת מים:

אספקת המים תעשה ע"י חבור לרשת המים המרכזית באמצעות הרשות המקומית בהתאם לחוק העזר המקומי ובכפוף להוראות למתקני תברואה (הל"ת) תש"ס - 1980 פרק 2.

5.2 ב י ו ב:

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5.3 ניקוז ותיעול:

א. ניקוז מי הגשם יעשה ע"י חלחול, ניקוז טבעי ו/או ע"י תעלות פתוחות ו/או בצנרות תת-קרקעיים. הכל בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה.

ב. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

5.4 א ש פ ה:

סדור ריכוז האשפה והרחקתה יעשה באמצעים ובמתקנים העומדים לרשות הרשות המקומית ובהתאם לדרישות מנהל מחלקת התברואה וחוק העזר המקומי.

5.5 הדרגטים וכבוי אש:

כל ההדרגטים ומתקני כבוי האש החיצוניים והפנימיים (בתוך המבנים) יבוצעו בהתאם לדרישות הרשות לכבוי אש ולשביעות רצונה.

6. טבלת שטחים וחלוקה לאזורים:

שטח מוצע		שטח קיים		א ז ר
(דונם)	%	(דונם)	%	
59.7	29.3%	17.0	8.33%	מגורים א'
35.9	17.6%	-	-	מגורים מיוחד
7.1	3.5%	-	-	מגורים ב'
25.7	12.6%	-	-	בניני צבור
11.7	5.7%	11.7	5.73%	בניני צבור-קיים
14.3	7.0%	1.3	0.62%	צבורי פתוח
3.5	1.7%	-	-	אזור מסחרי
-	-	163.4	80.1%	חקלאי
46.1	22.6%	10.6	5.22%	דרכים - שבילים
204.0	100%	204.0	100%	סה"כ

7. תגובות בניה אזורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה:

סח"כ יח"ד	מס' יח"ד לדוגם	מרווחים			גובה מקסימלי		אחוזי בניה נותרים								שטח מגרש מיינסמלי (מ"ר)	חאזור
		קדמי	אחורי	צדדי	מסר	מספר קומות	סח"כ	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	לכסוי קרקע	חלקי שרות	שמושי עיקרי				
358	6	לפי התשריט אך לא פחות מ 3 מסר	3	3	12	** 3	126%	36% *	84+126%	42%	6% בקומות	36% בקומות	400	מגורים א'		
143	4	לפי התשריט אך לא פחות מ 3 מסר	3	3	8	2	80%	-	80%	40%	5% בקומות	35% בקומות	500	מגורים מיוחד		
85	12	לפי התשריט אך לא פחות מ 3 מסר	3	3	12	** 4	168%	42% *	126+168%	42%	6% בקומות	36% בקומות	1500	מגורים ב'		
586	סח"כ	לפי התשריט אך לא פחות מ 3 מסר	4	4	12	** 4	80%	40% *	80%	40%	10% בקומות	30% בקומות	בחדשים לפרוגרמא	בנייני ציבור ומסדות חינוך		
		לפי התשריט אך לא פחות מ 3 מסר	4	4	12	** 4	160%	40% *	160%	40%	10% בקומות	30% בקומות	3500	מסר		

* במגרשים משופעים תותר הקמת קומת מרתף למפלס הכניסה, בתנאי שמוספר הקומות הכולל לא ישתנה.

** מספר הקומות הוא המספר הכולל מרתף ומעל למפלס הכניסה.

תאריך	חתימה	שם ותפקיד
	עבד אלרחים פוקרא ראש המועצה המקומית בועינה-נג'ידאת	מ. מקומית - בועינה-נג'ידאת יוזם ומגיש התכנית
		מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים- בעלי הקרקע
	חיסנד להנדסה ופתוח בע"מ	אינג' מ. אבו-זרד, היסוד להנדסה ופתוח בע"מ- עורך התכנית
		ועדה מקומית לתכנון ובניה- גליל מזרחי
		ועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון