

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0456335

תוספת שטח לפיתוח - שכונה מערבית בוועיינה נוג'ידאת ג/23398



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
הגליל המזרחי  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו הוכנה בהמשך לתכניות ג/8893 ותכנית ג/13274, האחרונה היא תכנית המתאר החדשה לשוב. משרד הבינוי והשיכון התחיל לפני כשמונה שנים להכין תכנית בינוי לביצוע עבור התכנית המאושרת בזמנו (ג/8893), התברר שהתכנית המאושרת הזו לא מתאימה לבינוי מבחינה הנדסית וכלכלית, לכן יזם המשרד שינוי כולל לאותה תכנית. בהמשך הוחל בהכנת תכנית מתאר חדשה לשוב, הרוב הגדול של תכנית השכונה החדשה הוטמע בתוך תכנית המתאר החדשה ואומץ בתהליך שמיעת ההתנגדויות שנערך לפני כשנה. אזור דרום מערבי של תכנית הבנוי המושלמת אשר הכין משרד הבינוי והשיכון אינו נכלל בתחום של תכנית המתאר המאושרת, זאת מהסיבה ששטח זה נפל מחוץ לקו הכחול של תכנית המתאר ומכאן היה קושי להחיל עליו את השינוי המבוקש. תכנית זו באה להשלים את החסר בתהליך התכנון הכולל והמצטבר של היישוב בכך שהיא באה להשלים את המערך השכונתי והאורבני החסר בתכנית המתאר המאושרת. חלק זה מוגש לאישור הועדות במסגרת תכנית מוצעת זו. עיקר השינויים המוצעים - תוספת שטח פיתוח בשכונה מערבית בוועינה נוג'ידאת המהווה השלמה לתכנית המתאר המאושרת מס. ג/13274.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטח לפיתוח - שכונה מערבית בוועינה נוג'ידאת ג/

23398

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

251-0456335

מספר התכנית

49.917 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	233800
קואורדינאטה Y	745300

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח התכנית נמצא בשוליים הדרום מערביים של הישוב בוועינה נוג'ידאת, בשטח המשתרע על מורדות ההר דרומית לבית הספר אלראזי צמוד לשכונה בבנייה. התכנית גובלת את תכנית המתאר המאושרת של הישוב ג/13274 בחלקה הדרום מערבי. ונושקת ליער תירען מצפון.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בוועינה-נוג'ידאת - חלק מתחום הרשות : בוועינה-נוג'ידאת

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בוועינה-נוג'ידאת			

שכונה שכונה מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17544	מוסדר	חלק		26-27, 32-33, 59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	הקלה באישור ועדה מחוזית בהתאם להוראות מתמ"א 22	כפיפות	תמא / 22
19/03/2009	3000	5932	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתכנית ג/13274, יהיו הוראות תכנית זו הקובעות.	שינוי	ג / 13274
22/09/1994	229	4248	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתכנית ג/6493, יהיו הוראות תכנית זו הקובעות.	שינוי	ג / 6493
07/01/2002	1101	5045	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתכנית ג/8893, יהיו הוראות תכנית זו הקובעות.	שינוי	ג / 8893
08/02/2010	1857	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג / 12955 ממשיכות לחול.	שינוי	ג / 12955



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדיב נקאש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדיב נקאש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נתונים כמותיים עיקריים בתכנית	29/05/2017	אדיב נקאש	22/05/2017	1		מנחה	אדריכלות
לא	פרשה טכנית	30/07/2017	ענבל אברהם	01/03/2017	10		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח נופי	30/07/2017	מירב רוזן	24/02/2017	8		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים - נספח עצים בוגרים	30/08/2018	איתן רוזנברג	27/09/2017	13		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	30/07/2017	ענבל אברהם	01/03/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מכיל תכנית בינוי בקני"מ 1: 1250 וחתכים בקני"מ 1: 500	30/07/2017	אדיב נקאש	22/02/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תשריט נספח נופי	30/07/2017	מירב רוזן	24/02/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים - תשריט	30/08/2018	איתן רוזנברג	27/09/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח כבישים	30/07/2017	חביב חדאד	28/02/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים - חתכים לאורך הכביש	30/07/2017	חביב חדאד	28/02/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	30/07/2017	אדיב נקאש	29/05/2017		1: 1250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז גליל	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088232	04-6088233	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז גליל	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088232	04-6088233	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)		04-6558273	04-6558273	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

(1) כתובת: מלון פלאזה פינת רח' כרמל. ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	אדיב נקאש	32554		חיפה	שד המגינים	90	04-8535119	04-8535125	studio@nacc ache.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.sc	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
	יועץ תחבורה	חביב חדאד	21091	חדד מהנדסים	נצרת	שכ הורדים ) (2	284	04-6555769	04-6552570	haddad-h@zahav.net.il
	מודד	מוחמד יוסף	847	מוחמד יוסף - מהנדס ומודד מוסמך	נצרת עילית	האלונים (3)	32	04-6701470	04-6701482	adv_m_yousef@yahoo.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	00108556	מירב רוזן - אדריכלית נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני (4)	33	04-9580113	04-9580113	meravrozen@gmail.com
	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(5)		04-6619045	04-6619045	yarok2000@gmail.com

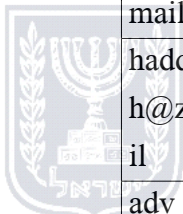
(1) כתובת: רחוב הרותם 45.

(2) כתובת: ת.ד 293.

(3) כתובת: ת.ד 2017.

(4) כתובת: ת.ד 15970.

(5) כתובת: ד.נ. משגב.



משרד  
תכנון ופיקוח

מונה הדפסה 14



משרד  
תכנון ופיקוח

מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטח פיתוח בשכונה מערבית בוועינה נוג'ידאת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות בניה לאזורים כלולים בקו הכחול של התכנית.

2. קביעת שימושים לאזורים השונים במסגרת הקו הכחול כמו אזורי מגורים, דרכים ושבילים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.

3. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	283 - 280, 238
דרך מוצעת	297 - 290
מבנים ומוסדות ציבור	261, 260
מגורים א'	56 - 48, 24
מגורים ב'	212, 191 - 187, 157, 156, 137 - 131
מתקנים הנדסיים	284
שביל	306 - 300
שטח ציבורי פתוח	299, 275, 272, 271

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	283, 280, 238
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	292 - 290
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	260
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	293, 290
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	56, 55, 53 - 49
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	190 - 188
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	260

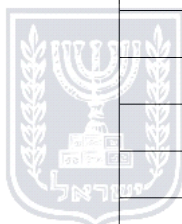
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	306, 304, 303
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	275, 271
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	282, 281
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	261
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	133
דרך / מסילה לביטול	שביל	306, 300
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	275



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

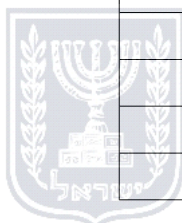
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.75	874.36	דרך אש קק"ל
5.28	2,633.22	דרך מאושרת
14.26	7,118.93	יער טבעי לפיתוח תמ"א 22
29.52	14,735.63	יער טבעי לשימור תמ"א 22
25.73	12,844.25	מבנים ומוסדות ציבור
1.27	634.46	מגורים א'1
1.04	520.76	מגורים ב'3
5.67	2,830.11	מגורים, ש.ב.צ, ושטחים פתוחים
1.64	816.98	מתקנים הנדסיים
1.46	729.06	קרקע חקלאית
12.38	6,181.19	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>49,918.95</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.31	4,150.13	דרך מאושרת
25.43	12,694.13	דרך מוצעת
27.40	13,678.21	מבנים ומוסדות ציבור
10.03	5,004.51	מגורים א'
15.74	7,856.31	מגורים ב'
1.68	840.69	מתקנים הנדסיים
2.42	1,210.49	שביל
8.98	4,483.31	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>49,917.78</b>	<b>סה"כ</b>



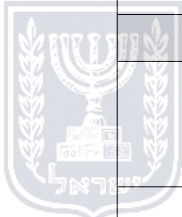
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> א. בנייני מגורים . ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו המבנה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אך ורק בקומת הקרקע של המבנה, בגודל מירבי של 50 מ"ר ולשימושם של בעלי המבנה בלבד.
ב	<b>אדריכלות</b> בתי מגורים יהיו דו משפחתיים.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<b>שימושים</b> א. בנייני מגורים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו המבנה. ג. בתי מגורים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> תא 212 - מבנה בן ארבע קומות
ב	<b>אדריכלות</b> תא 212- בצפיפות של 8 יחידות דיור לדונם.
ג	<b>אדריכלות</b> תאי 137-131, 156, 157, 191-187 - בתי מגורים תלת משפחתיים.
ד	<b>אדריכלות</b> תא 212- מבני ארבע קומות בין שני כבישים בהפרש גובה, גישה של כל שתי קומות תהיה מכביש עליון או תחתון בהתאם
ה	<b>אדריכלות</b> תאי 137-131, 156, 157, 191-187 - יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אך ורק בקומת הקרקע של המבנה, בגודל מירבי של 50 מ"ר ולשימושם של בעלי המבנה בלבד.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	<b>שימושים</b> מתקנים טכניים והנדסיים כתשתית לבריכת מים מעל ומתחת לקרקע.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> מתקנים הנדסיים ימוקמו בהתאם לתכנית מאושרות ג/6493 וג/10680, ולפי תכנית זו. במבני בריכות מים ניתן לשלב תצפית נוף לבקעת בית נטופה. מיקומם ועיצבם של המתקנים המתוכננים בשטח זה, כולל בנייה בקו 0, יותרו בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
ב	<p><b>תנועה</b></p> <p>גישה לכלי רכב - תותר אך ורק בהתאם לתשריט פיתוח כנייל. גישה בעתיד לתחנת השאיבה בתחום תכנית ג/1111 תהיה ע"י מעבר תת קרקעי לכלי רכב חקלאיים מתחת לדרך 785 המתוכננת.</p>
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מוסדות חינוך, תרבות וחברה, בריאות, דת, ספורט, אולם תערוכות, משרדי הרשות המקומית ושאר השימושים האפשריים לשירות ציבור תושבי הישוב.</p> <p>ב. שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו לכיכרות ולמעברים ציבוריים, למצללות, לגינות ציבוריות, לחנייה לא מקורה, לגני משחקים לילדים ולנוער, למתקני ספורט פתוחים וליציעים ולכל פיתוח אחר לשימוש הציבור.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שיישמר מרחק מזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחוברו המבנים למקבץ אחד בקו 0.</p>
ב	<b>אדריכלות</b>
	<p>יש לשלב בכל מגרש בשטח מעל 1.2 ד' גינה ציבורית ו/או גן משחקים לילדים בשטח מזערי של 500 מ"ר, ובתכנית בינוי יש לשאוף לריכוז בנייה באופן שישולבו שטחים פתוחים רצופים.</p>
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גנים פארקים ומדשאות.</p> <p>ב. מתקני משחק לילדים.</p> <p>ג. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ד. מדרכות ושבילים להולכי רגל.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>תותר הנחת תשתית ומיקום תחנות טרנספורמציה באישור הוועדה המקומית</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לחוקי התעבורה.</p> <p>ב. מבנים וקווי שרות של תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.</p> <p>ג. סככות לשרות תחבורה ציבורית.</p> <p>ד. לוחות מודעות, תאי טלפון ציבורי וכד'.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>לא תותר בניה בשטח דרך למעט מתקנים המוזכרים בהגדרת "דרך" בחוק או בסעיפים ב', ג', ד' (4.6). לשימושים ובלבד שאין הם מפריעים את השימוש בדרך על פי סעיף ג' (4.2).</p>

<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לחוקי התעבורה.</p> <p>ב. מבנים וקווי שרות של תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.</p> <p>ג. סככות לשרות תחבורה ציבורית.</p> <p>ד. לוחות מודעות, תאי טלפון ציבורי וכד'.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>לא תותר בניה בשטח דרך למעט מתקנים המוזכרים בהגדרת "דרך" בחוק או בסעיפים ב', ג', ד' (4.7). לשימושים ובלבד שאין הם מפריעים את השימוש בדרך על פי סעיף ג' (4.2).</p>
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת הולכי רגל בלבד
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	רוחב שבילים אלה לא יפחת מ-3 מ' אם לא צוין אחרת על גבי התשריט.
ב	<b>תנועה</b>
	תאסר תנועת כלי רכב ממונעים בשטחים אלה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4		14			40	135	135			(1) 27	(1) 108	400	261, 260	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3		8	4	(5) 2	40	80	80			(4) 10	(1) 70	400	- 48, 24 56	מגורים	מגורים א'
3		11	6	(6) 3	42	126	126			(1) 18	(1) 108	400	,137 - 131 ,157, 156 191 - 187	מגורים	מגורים ב'
3		14	8	(7) 4	42	168	168			(1) 24	(1) 144	400	212	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	261, 260	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	56 - 48, 24	מגורים	מגורים א'
5	191 - 187, 157, 156, 137 - 131	מגורים	מגורים ב'
5	212	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחי מבנה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לתוכנית הבינוי..
- (2) הוועדה המקומית רשאית לנייד קומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לתוכנית הבינוי..
- (3) זאת בתנאי שהרווח ביו כל שני מבנים יהיה לפחות 6 מטר, ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתכנית הבינוי..
- (4) הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחי מבנה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לתוכנית הבינוי..
- (5) סה"כ 20 יח"ד.
- (6) סה"כ 42 יח"ד.
- (7) סה"כ 4 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

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

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. הועדה המקומית רשאית לחייב כניסה לחניה משותפת ליותר ממגרש אחד, בכל המקומות בהם הועדה רואה בכך חשיבות.

**6.3****איכות הסביבה**

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.  
מניעת מטרד:  
הועדה רשאית לקבוע תנאים לתעודת היתר תוכנית ו/או להיתר השימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו 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.

**6.4****חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה - תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.  
רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.5****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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 התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.  
בתחום "מנהרה/מעבר תחתי" ובתחום "נחל" המסומנים בתשריט, יבנה מובל סגור בהתאם להנחיות תכנית האב לניקוז. אסורה בנית מבנים קשיחים חדשים מעל רצועות אלו, המסומנות בתשריט התכנית. גובה רצפות המבנים במגרשים הגובלים עם המובל יהיו בהתאם להנחיות תכנית האב לניקוז, תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הינו אישור רשות ניקוז.  
3. נגר עילי:  
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.



6.5

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות 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 נקובים וחדירים.

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.

6.6

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

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

6.7

**פיקוד העורף**

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

6.8

**שרותי כבאות**

כיבוי אש:

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

6.9

**תשתיות**

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

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.

6.10

**תשתיות**

5 חשמל ותקשורת:

5.1. תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים 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 בתשריט פיתוח באישור הוועדה. תאורה ציבורית: הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

5.2. תחנות השנאה: תחנות השנאה יוקמו בתחום שטח למבני ציבור. על בעלי הקרקע בתחום

6.10	תשתיות								
	<p>התכנית להקצות את הנדרש לתחנות השנאה 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 ההשנאה. על מגישי בקשות בנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת השנאה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר או מגרש לת:ט פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. לא תורשינה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.</p> <p>3.5.1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>3.5.1.1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים. 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים. 1.5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו. 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'</p> <p>הערה: אם באיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="239 1120 1260 1321"> <thead> <tr> <th>סוג הכבל</th> <th>מרחק מיזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתח נמוך עד 1000 וולט</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון עד 160 ק"ו</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	סוג הכבל	מרחק מיזערי 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'
סוג הכבל	מרחק מיזערי 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'								



6.11	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. תנאי היתר - אישור מסמך המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה וטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם לתקנון התכנון והבניה ולהנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>2. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) ופתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית - סביבתית - תחברתית של הפתרונות, לרבות היבטים הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכונה.</p>

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

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



22.05.2017

## תוספת שטח לפיתוח - שכונה מערבית בויעינה נוג'ידאת ג/23398 תכנית מס. 251-0456335

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית (בהתאם לסעיף 2.3 בהוראות התכנית):

**סה"כ שטח התוכנית- דונם: 49.917**

מצב מוצע ע"פ 251-0456335				מצב מאושר ע"פ ג/13274				תא שטח	
יח"ד	בניה שטח עיקרי במ"ר	בניה באחוזים	גודל תא שטח במ"ר	יח"ד	בניה במ"ר	בניה באחוזים	גודל תא שטח במ"ר		
2	377.41	70%	539.16					24	מגורים א'
2	337	70%	481.4					48	
2	369.12	70%	527.32					49	
2	350.6	70%	500.85					50	
2	355.22	70%	507.46					51	
2	345.6	70%	493.71					52	
2	324.79	70%	463.98					53	
2	332.5	70%	475					54	
2	351.95	70%	502.79					55	
2	358.99	70%	512.84					56	
<b>20</b>	<b>3503.16</b>		<b>5004.51</b>						
3	547.12	108%	506.59					131	מגורים ב'
3	541.03	108%	500.95					132	
3	541.03	108%	500.95					133	
3	581.67	108%	538.58					134	
3	600.32	108%	555.85					135	
3	589.42	108%	545.76					136	
3	586.12	108%	542.70					137	
3	578.36	108%	535.52					156	
3	580.16	108%	537.19					157	
3	626.89	108%	580.45					187	
3	569.5	108%	527.32					188	
3	548.05	108%	507.46					189	
3	540.92	108%	500.85					190	
3	488.46	108%	452.28					191	
<b>42</b>	<b>7919.05</b>		<b>7332.45</b>						סה"כ מגורים ב'
4	754.39	144%	523.88					212	מגורים ב' *





4	754.39		523.88						סה"כ מגורים ב' *
46	8673.44		7856.33						סה"כ כל מגורים ב' (ב-ו-ב*)
66	12176.6		12860.84					סה"כ מגורים	
0	12173.17	108%	11271.45					260	שטח למבני ציבור
0	2599.32	108%	2406.78					261	
0	14772.49		13678.23					סה"כ שטח למבני ציבור	

