

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0670729

שינוי ייעוד משצ"פ למגורים - בועינה נוג'ידאת



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 251-0670729
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 13/07/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה את ייעודי הקרקע ע"פ הקיים בשטח.
התכנית נמצאת בשכונה הצפון מזרחית של הכפר בוועינה נוג'ידאת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי ייעוד משצ"פ למגורים - בוועינה נוג'ידאת
מספר התכנית	251-0670729	
שטח התכנית	0.907 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
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	235230
קואורדינאטה Y	746265

1.5.2 תיאור מקום

מרכז נוג'ידאת צמוד לכביש מס 10 מצד צפוני, וכביש מס 13 מצד דרומי, ליד קופת חולים.

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

שכונה נוג'ידאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17547	מוסדר	חלק		6

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/03/2009	3000	5932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13274 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13274



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסמאעיל אטרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסמאעיל אטרש		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10:44 28/11/2021	אסמאעיל אטרש	25/11/2021	1	1:250	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		בוועינה- נוג'דאת	בוועינה- נוג'ידאת	(1)		04-6730522	04-6730301	mohammadham@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		בוועינה- נוג'ידאת	בוועינה- נוג'ידאת	(1)		04-6730522	04-6730301	mohammadham@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסמאעיל אטרש	102323		דבוריה	(1)		04-6702472	04-6702472	ismatechnon@barak.net.il
מודד	מודד	גאודת דלאשה	953		בוועינה- נוג'ידאת	(2)		04-6705574	04-6705574	jawdat2009@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 465.

(2) כתובת: ת.ד. 353.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב'.

שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.

קביעת זכויות והוראות בניה.

לגליזציה למבנה מגורים קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

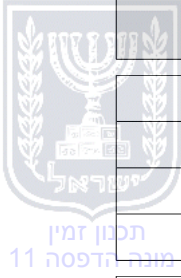
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך משולבת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	907	שטח ציבורי פתוח
100	907	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.12	73.69	דרך משולבת
44.08	399.79	מגורים ב'
47.80	433.51	שטח ציבורי פתוח
100	906.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- מגורים 2- חניה. 3- מסחר ו/או משרדים בקומה שבמפלס הכביש.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1- ככרות, נטיעות, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, ריהוט גן וסככות צל, גינות ציבוריות, וכל השימושים הנדרשים להקמתן ותפעולן. 2- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים. 3- מתקנים הנדסיים, קווי תשתיות, צנרת תת קרקעית. 4- תאי חלוקת דואר. 5- משטחי חניה
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמש לשבילי הולכי רגל, לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעיות.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים ב'	מגורים ב'
4	2	(2) 2	(2) 3	(1) 4	168			24	144	400	1	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א- יותר ניווד שטח בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ומשטח עיקרי לשטח שירות ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה ובאישור הועדה המקומית.

ב- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה.

ג- תותר תוספת גובה מבנה עד 2.8 מ' לחדר מדרגות לעלייה לגג ו/או לפיר מעלית.

ד- תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי (במקרה של קיר משותף וללא פתחים) אפס, בשטח של עד 25 מ"ר לכל היותר אשר יכללו בשטחי השירות המותרים.

ה- גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ', וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של מבקש ההיתר.

ו- השימושים הנלווים למגורים יהיו בהיקף שלא יעלה על 15% משטח הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 קומות + קומות עמודים עד 2.2 מ' נטו, או קומת מסד או קומת מרתף.

(2) או 0 (אפס) ללא פתחים ובהסכמת השכן הגובל.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6.2	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקומתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<p>6.2</p> <p>חשמל</p>	<p>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)</p>
<p>6.3</p> <p>ניהול מי נגר</p>	<p>לפי תמ"א 1 פרק מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, העשרת מי תהום, 1- התכנית תבטיח את רמת חדירות המשקעים וניצול מושכל של נגר עילי משטחים בנויים. 2- מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחומי המגרשים/המתחמים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השהיית נגר כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון וכד'. 3- מוסך תכנון ישקול את הצורך בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>לפי תמ"א 1 פרק מים, שימור והשהיה של הנגר העילי, 1- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
<p>6.4</p> <p>פסולת בניין</p>	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי לתעודת גמר הבניה יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>
<p>6.5</p> <p>פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.6</p> <p>שרותי כבאות</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>היתר בניה למגורים יינתן רק לאחר ביצוע המפורט לעיל:</p> <p>א. בניית גדר אבן לאורך כל הגבולות הצידיים והאחוריים של המגרש ובגובה של 1.20 מטר וזאת על מנת למנוע פלישה לשטחים הציבוריים הסמוכים.</p> <p>ב. ביצוע הפקעת יתרת השצ"פ בתחום התכנית ע"י המועצה המקומית או/ הועדה המקומית על מנת להבטיח כי שאר השצ"פ ינוצל לטובת הציבור.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תשתיות	6.8
<p>א. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרדהבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. ובאישור רשות ניקוז אזורית.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מבנים קיימים	6.9
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו ומכוח קווי הבניין הקיימים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

היטל השבחה	6.10
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מיידי לאחר אישור התכנית
--	-------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11