

משרד המסחר והתעשייה
הג' ה'תשנ"ה—1965

הודעה המס' 5952

הודעה המס' 5952 לתכנון ולשניה החליטה

ביום 21.5.60 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל תכנן
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5952

פורסמה בלוקט המרסומים מס' 3882

ביום 30.5.61 עמ' 2621

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

תכנית מתאר מקומית מס' 5952
המהווה שינוי לתכנית מתאר 2100/תכניות מפורטות מס' 26,29,1137.

המקום: טובא

חלקי גושים: 13960, 13954, 13787.

שטח התכנית: 1390 דונם

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ואחרים

היוזם: 1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה הגליל המזר

עודד התכנית: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון.

ירש לתכניות אחרות: ביחס לתכניות המפורטות הנכללות בין תוכנית מפורטת לתכנית זו קובעת תכנית המתאר.

1. כללי

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר טובא מס' 5952 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלו "התשריט".

1.2 מטרת התכנית

הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. הסדרת הכבישים והמגרשים בהתחשב במצב הקיים.

2. פירוש המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות הבאה:

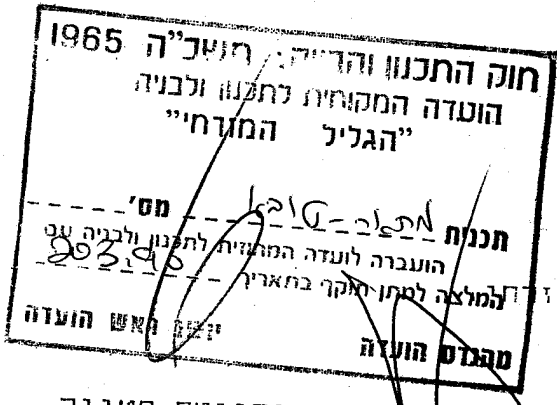
אזור: פירושו - שטח המסומן בתשריט בצבע או בקיוקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים על סימו לחוד או בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

שטח מגרש: שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש.

שטח בנין: שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון, מרפסת, גזוזטרא ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1,40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבנין.

שטח בנין בקומה: שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

אתרו בנין בקומה: היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין.



קומת עמודים מפולשת

- מרתף
- מבנה משק
- מבנה עזר
- המהנדס
- מדרכה
- תכנית
- תכנית מתאר
- תכנית מפורטת
- תשריט חלוקה

- בנין
- בעל
- דרך
- דירה
- ועדה מחוזית
- ועדה מקומית
- קו בניה
- קו רחוב
- קומה
- קומת מסד

הם כפי שמוגדרים
 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ותקנות התכנון והבניה תש"ל-1970.

3. הסימונים בתשריט

סימון בתשריט

פירוש הסימון

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| קו כחול רצוף | 1. גבול התכנית..... |
| קו משונן | 3. גבול גוש..... |
| כתום | 4. אזור מגורים א'..... |
| פסים אלכסוניים ירוקים | 5. שטח מקלאי..... |
| אפור מותחם באפור כהה | 6. אזור מסחרי ובתי מלאכה..... |
| חום מותחם חום כהה | 7. שטח לבנין ציבורי..... |
| ירוק | 8. שטח ציבורי פתוח..... |
| צהוב מקווקו בירוק אלכסוני - מצולב | 9. שטח לבית קברות קיים..... |
| ירוק מותחם חום | 11. שטח לספורט..... |
| חום | 12. דרך ושומה..... |
| אדום | 13. דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת..... |
| צבוע באדום וירוק | 14. דרך גישה..... |
| ירוק עם קיוקו באדום | 15. דרך להולכי רגל..... |
| קוים אלכסוניים באדום | 16. דרך לביטול..... |
| ספרה ברבע העליון של העגול | 17. מספר הדרך..... |
| ספרות ברבעים הצדדיים של העגול | 18. קו בנין מינימלי (קדמי)..... |
| ספרה ברבע התחתון של העגול | 19. רוחב הדרך..... |

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.2 א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים, למעט מגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר בהם יהיה מותר להקים עתי בתים. מס' יחד' לבנין אחד יהיה 3.

ב. על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.

4.3 חנויות:

לא יפתחו חנויות אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית באזור המגורים ע"פ אישור הועדה המקומית ובאזור המרכז האזרחי.

4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקוי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט וגובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו.

4.5 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים וכן שטח למבני ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

4.6 שטחי חניה ומיקום חניה

א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה.

ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבנין.

ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

4.7 גובה בנינים

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי, או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.

4.8 איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני

לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמיונים אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות. בקשות להיתר לתוספות למבנים הנ"ל יעשו ע"י אדריכל בלבד.

4.9 בניה על גבי בניני אבן

- א. לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן דומה או בציפוי אבן.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.

4.10 גדרות

הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתן של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה שלהן. לאחר שתוגש לוועדה מפת מודד מוסמך המסמנו המגדירה את גבולות המגרש או החלקה.

4.11 מבנים מסוככים

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע, המהווה לדעתה מקור לסכנת נפשות, לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא יענה לפנייתה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.

4.12 בנינים קיימים

לבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים. ובתנאי שאין חדירה של המבנה הקיים לתוך תוואי דרך.

5. רשימת תכליות

5.1 אזורי מגורים א

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.
- ח. לא יוצא היתר בניה אלא אם תכלול הבקשה להיתר תכנית למקלט פרטי באישור הגא.

5.2 אזור מבני ציבור

א. השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:

- 1 מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכו'.
 - 2 מוסדות חינוך ותרבות.
 - 3 מגרשי משחקים
 - 4 מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בינוי לוע' מקומית בקנה מידה 1:250 לכל החלקה אם ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד. תכנית הבינוי תהיה חלק מתכנית ההגשה.

5.3 שטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש צבוריים.
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- ד. תותר הקמת מקלטים צבוריים.

5.4 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.

5.5 אזור מסחרי ובתי מלאכה

ישמש להקמת חנויות למסחר, משרדים, בתי מלאכה שלא מזיקים ומרעישים, באישור משרד הבריאות.

5.6 פינוי האשפה במסגרת המועצה האזורית

5.7 מזבלה תאוטר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.8 דרכים ודרכים להולכי רגל

- א. בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועת כלי רכב או חנית רכב. הדרכים להולכי רגל מיועדות לקיים גישה לחלקות שאינן צמודות לדרכים.
- ב. קו בניה מדרר להולכי רגל שלושה (3) מ' או כפי שקיים, באיזור מגורים א'.
- ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.
- ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

6. דרכים ונטיעות

6.1 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שנויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתכנית זו.

6.2 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

6.3 אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקוי ביוב, קווי טלפון תת-קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.

6.4 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.

6.5 הועדה המקומית רשאית בכל זמן, לאחר בניסת תכנית זו לתוקפה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבנין או הקרקע את הפסקת השימוש בבנין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהמשיך באחזקתם ותיקונם של קוי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששמשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המתקנים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעיף 188 - 197.

6.7 נטיעת עצים ושמירתם

א. הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

ד. לא ייבול לדרוש מהבעל לומר, לדלל, לתמור ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש.

ה. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסיקה א', ב' בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.

ו. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

א. תותר מעבר קוי מערכות תשתית, תעלות מים, ביוב חשמל ותקשורת בגבול בין המגזשים או החלקות.

ב. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

ג. ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים שיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי השיפול הנאותים לדעתה.

7.2 ביוב

- א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית. באישור מינהלת הכנרת.
- ב. כל ביוב שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית, ינוקז בהתאם לתכנית.
- ג. לא תורשה הקמת ביוב בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש בשטיפת מימי רשת מים.
- ד. באזור המגורים א' ו-ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך. לא בצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל.

7.3 אספקת מים

- א. אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית, ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
- ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בכו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטרים	בכו מתח עליון 110 ק"ו
10 מטרים	בכו מתח עליון 150 ק"ו

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

7.5 אמצעים תברואתיים

- לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כלשהי למלא, עד להוצאת תעודת ההיתר, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואתיים נגד מלריה או מחלות אחרות.

8. מקלטים

ככל בנייני הצבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן. יהיה מותר להקים בש.צ.פ. ושטח לבנייני ציבור מקלטים צבוריים.

9. נוהלי תכנון בניינים להריסה

לא יותר מתן רשיונות בניה להרחבת מבנה חורג כנ"ל או כל מבנה אחר במגרש בו קיים מבנה חורג אשר כולו או חלק ממנו בולט לתוך תווי דרך או דרך להולכי רגל, אלא אם יהרס חלק מהבניין הבולט לתוך דרך או דרך להולכי רגל.

10. חלוקת משנה

א. תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, בתנאים הבאים:

ב. לפני הגשת בקשות לרשיונות בניה יגישו בעלי החלקה מפה אשר הוכנה ע"י מודד מוסמך ובה מסומנת חלוקת המשנה והתכנון הקיים לפי תכנית זו; החלוקה תאושר ע"י הועדה בתנאי שאין התכנית סותרת את תוכן תכנית זו. במידה והועדה לא תאשר חלוקת משנה כפי שתוגש ע"י בעלי הקרקע בנימוק שחלוקה זו אינה תואמת למפורט בתכנית המחאר, זכאים בעלי החלקה להגיש תכנית בנין ערים מפורטת בקנה מידה 1:1250 ובה תסומן התייחסותה של הצעת החלוקה לפרטים של תכנית זו.

11. נוהלי אישור לרשיונות בניה

יש לצרף לבקשת רשיון בניה לוועדת בנין ערים, תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו), תכנית עשויה על ידי מודד והתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה. בתכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ודרכים להולכי רגל ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו בחתימת מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לוועדה, וכל זה לפי תקנון תכנון ובניה 1970.

12. העברת קרקעות לצרכי ציבור

לפני הוצאת תעודות היתר בניה, על בעל המגרש או החלקה להעביר לחזקת המועצה את כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור עפ"י תכנית זו או עפ"י תכניות מפורטות כפי שיהיו מעת לעת. כשהם ריקים ופנויים, שטחים אלה יסומנו ע"י מהנדס הועדה על תכנית המגרש או החלקה לפי המוגדר בסעיף 11.

13. עתיקת - בשטח שינגדר כשטח עתיקות. עייף חוק העתיקות לא יוצא היתר בניה אלא באישור רשות העתיקות.

14. הרחקת אשפה

לא יינתן הקטר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפח האשפה בשטח המגרש
ריסומי בתכנית ההגשה.

15. חתימות

יזום התכנית
נדרר התכנית

אכ/ש

18.7.88

5.11.90

מטל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב
ת.ד. 580 תל אביב 11900
17000

אבנר רובינשטיין
מנהל מחלקת הקצו
והצגה

אחראי מחוז
למפעל ומידות

טבלה

מס' היחידות	מרווחים במטרים	קדמי צדדי אחורי	גובה בנין מקסימלי ומס' הקומות המותר	אחוז בניה מקסימלי	גודל מגרש מינימלי במ"ר
-------------	----------------	-----------------	-------------------------------------	-------------------	------------------------

3 יח'	3	3	לפי התשריט עד 12 מטר. 3 קומות +ק.ע.	36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט	מגורים 400 או כפי שקיים
-------	---	---	---	--	-------------------------

	3		לפי תשריט 3	עד 12 מ' 3 קומות	40% בקומה	500	אזור מבנה צבד
--	---	--	-------------	------------------	-----------	-----	---------------

			2 קומות עד 9 מ' לפי תשריט	40% בקומה	500 מ"ר		אזור מסחר ובתי מלאכה
--	--	--	---------------------------	-----------	---------	--	----------------------

- בשטח לבנין צבד יותרו יותר מבנין אחד על אותו מגרש וזאת על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

א/ב/ש