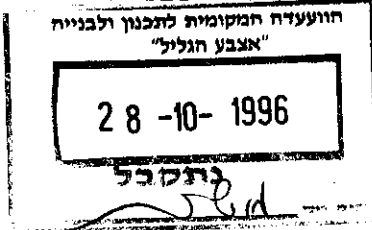


מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

תכנית ג/8924 המהווה שנוי לתכנית מתאר טובא

עמספרה ג/5952 - שינוי יעוד אזור מגורים למסחר



1. ה מ ק ו ם

מ ח ו ז : ה צ פ ו ן

נ פ ה : צ פ ת

ר ש ו ת מ ק ו מ י ת : ט ו ב א ז נ ג ר י ה

ג ו ש : 13960

ח ל ק מ ח ל ק ה : 3 מ ג ר ש 46

2. ש מ ה ת כ נ י ת :

תכנית זו תקרא תכנית מספר ג/8924 המהווה שנוי לתכנית מתאר טובא

ג/5952 - שינוי יעוד מאזור מגורים למסחר.

3. ע ו ר כ י ה ת כ נ י ת :

מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ כורזים ד.נ.חבל כורזים 12391  
דני קפלן, אדריכל מספר רשיון 9839 טל' 06938767 פקס 934984

4. י ו ז ם ה ת כ נ י ת :

מועצה מקומית טובא זנגריה. טל. 06 937102

5. מ ג י ש ה ת כ נ י ת :

מועצה מקומית טובא זנגריה

6. ב ע ל ה ק ר ק ע :

חסיין אל הייב. טל. 06 936445

7. ש מ ח ה ת כ נ י ת :

כ - 2.45 דונם

(מסמך 690)

20.12.95

24.4.95

2/..

8. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת חמשה דפי הוראות בכתב, דף הנחיות בינוי בקנה מדה 1:500 וגליון תשריט אחד בקנה מדה 1:250 אשר יקרא להלן "התשריט". כל המסמכים המפורטים לעיל מהווים יחד את מסמכי התכנית ויקראו להלן: "התכנית".

9. גבולות התכנית:

הינם לפי המסומן בקו כחול על פי ה"תשריט".

10. מטרת התכנית:

שנוי יעוד מאזור מגורים לאזור מסחרי במרכז הכפר.

11. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר המקומית מספר ג/5952 לרבות כל התכניות המשנות אותה שאושרו מזמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה ל"תכנית" זו.

12. הוראות התכנית:

הוראותיה של "התכנית" מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט. כל עוד לא נאמר אחרת, תחול ההוראה המגבילה ביותר. תכנית בינוי עקרונית הינה מנחה בלבד, ואינה חלק מההוראות המחייבות.

13. פרוט הציונים בתשריט:

- |  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| 1. קו כחול                                 | - | גבול התכנית          |
| 2. פס צבוע בצבע חום                        | - | דרך קיימת או מאושרת. |
| 3. פס צבוע אדום וירוק לסרוגין-             | - | דרך משולבת.          |
| 4. עגול מחולק לארבעה חלקים עם מספרים בתוכם | - | סמון דרך             |
| מספר עליון                                 | - | מספר דרך             |
| מספר תחתון                                 | - | רוחב דרך במטר        |
| מספרים צדדיים                              | - | רוחב זכות דרך        |
| 5. אזור כתום                               | - | אזור למגורים.        |
| 6. אזור צבוע באפור                         | - | אזור מסחרי.          |

**טבלת תנאים למתן היתר ומגבלות בניה:**

.14

13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
זוכה בנייה		שטחי בנייה/שטח בנייה מקסימלי (4) (3) (3) (2) (2)						קווי בניין (מ')		קווי בניין (מ')		שטח בנייה (מ"ר)	
מספרים	קומות	ס"כ	כסוי קרקע	שטחי שירות	שטחי עקריים	מחנות מפלס בנייה	מפלס בנייה	אזורים	מספרים	קומות			
12.0	3	120%	50%	20%	100%		120%	5.0	5.0	3.0	1500	מספר	

- הערות:  
 (1) מטרות קומות יהיה במספרן כמפורט. במטרות שטחי בנייה הקטנה עד 3.0 מ' למדדנות חרוט.  
 (2) יחידה מקומית ושטחית למשך המבנה שטחי בנייה אל מושגו למפלס בנייה במקריים כהט המפורט פיה והמפורט 100.  
 (3) במסגרת חכרון להיתר בנייה ושטח המוכן להטכני שטחי בנייה בין עמודות 8-9-9 ובנוסף שלא יחוג ממשקים בעמודות 11.  
 (4) כסוי קרקע מנויים לקומות קרקע כלכר. כיוון הקומות ניתן לחרוג מהנ"ל כמות קווי בניין.

**שמוש בקרקע ובבנינים:**

.15

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, המתייחסת לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

**רשימת התכליות:**

.15

**15.1 שטח צבוע אפור :**

אזור למסחר - ישמש להקמת בנין מסחרי רב תכליתי אשר ישמש לחנויות, למשרדים, לבנק ושרותי אשנב שונים כגון דואר ואחרים בקומת הקרקע ולכל פעילות מסחרית אשר תאושר על ידי הועדה המקומית. בקומות שניה ושלישית למשרדים.

**15.2 שטח צבוע חום כהיר או אדום:**

ישמש לדרכים, למעבר משק השרותים תת קרקעיים לפי תכנית שתאשר הועדה המקומית.

**15.2 שטח צבוע אדום ירוק לטרוגין:**

ישמש לדרך משולבת הולכי רגל ורכב, אולם תכנונו יחייב תנועה איטית ומבוקרת של הרכב.

.16 היטל השבחה: יגבה כחוק.

**17 הפקעות לצרכי צבור:**

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188.

**18 שרותים:**

18.1 **אספקת מים :** תהיה מרשת אספקת המים המרכזית של הרשות המקומית.

- 18.2 נ ק ו ז : יהיה על ידי חלחול, תעלות או נקוז תת קרקעי בהתאם לחוק הנקוז הנוגעים.
- 18.3 ב י ו ב : יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של המועצה באשור משרד הבריאות.
- 18.4 א ס ו פ אשפה : מתקנים לאסוף אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית, ויהיו כלולים בבקשה להיתר.
- 18.5 ח ש מ ל : תהיה מרשת חברת החשמל וכפופה לתקנות ומפרטי חברת החשמל בע"מ.
- מדחק הבניה של החלק הקרוב ביותר של המבנה לתיל קצוני של קו החשמל יהיו:  
 3.0 מטר מקו מתח נמוך.  
 6.5 מטר מקו מתח גבוה 22ק"ו.  
 8.0 מטר מקו מתח גבוה 110 ק"ו  
 10.0 מטר מקו מתח עליון 150 ק"ו
- אין לבנות מעל כבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק קטן מ-2.0 מטר מכבל זה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
- 18.6 מ ק ל ו ט : כל בניה בתחום ה"תכנית" כפופה לאשור הרשות המוסמכת מטעם שר הבטחון לענין חוק ההתגוננות האזרחית.

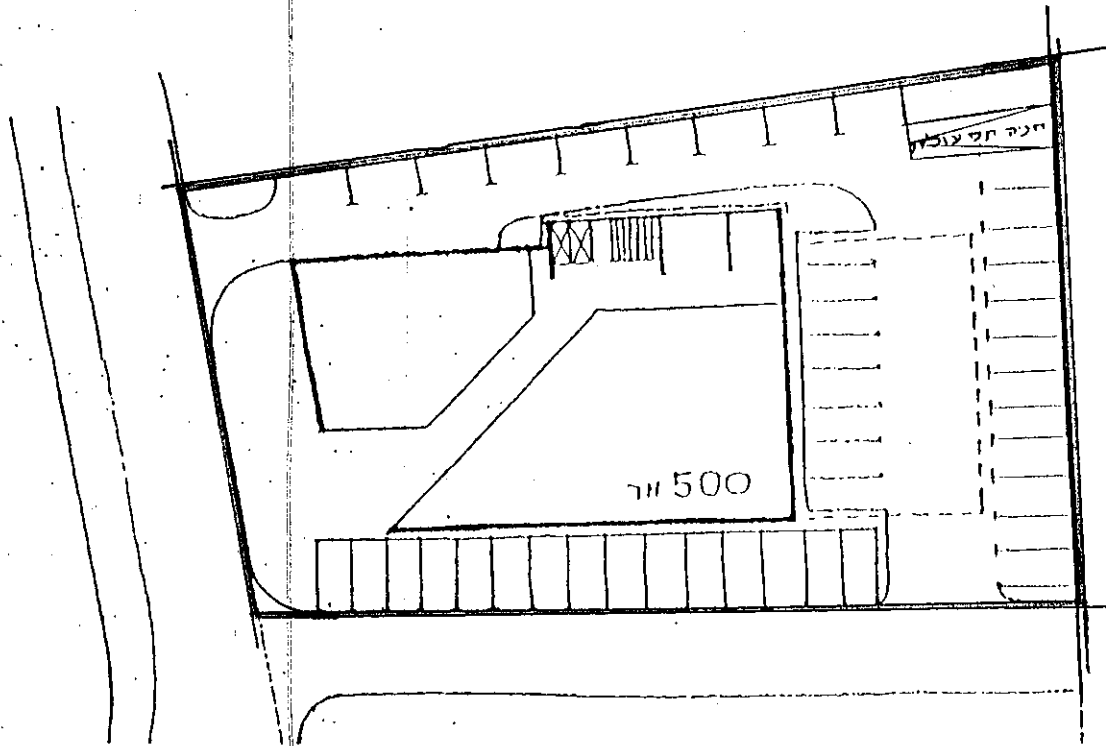
19. טבלת חלוקת שטחים:

שטח ב - %		שטח בדונם		יעוד שטח
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
68.00	-	1.668	-	מסחרי
32.00	32.00	0.784	0.784	דרכים (כולל דרך משולבת)
-	68.00	-	1.668	מגורים
100.00		2.452		סה"כ

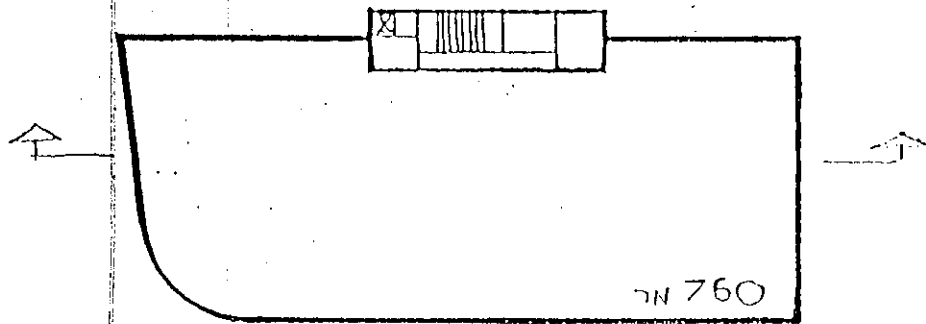
20. גישה לנכים תהיה על פי החוק.

21. חניה : החניה תהיה בגבולות המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .

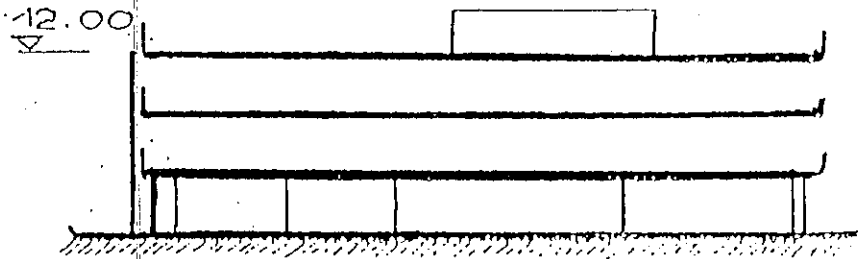
22. נטפוז בינוני למכנה מסחרי בטובא, ת.ב.ע ג/8924 .



22.1 תכנית העמדה, קומת קרקע 1:500 שטח כללי 500 מ"ר שטח עקרי 400 מ"ר זרנשה חניה ל-13 מכוניות סה"כ חניה מוצעת 44 מקומות




22.2 תכנית שתי קומות משרדים 1:500 שטח כללי 760 מ"ר, שטח עקרי 633 מ"ר דרושים 31 מקומות חניה.



22.3 חתך עקרוני 1:500

ח ת י מ ו ת : 23



חסיין אל הייב.

23.1 בעל הקרקע :

מועצה מקומית טובא זנגריה

23.2 מגיש התכנית :

מועצה מקומית טובא - זנגריה  
כפר טובא - מיסוד 12310

מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ  
דני קפלן, אדריכל.

23.3 עורך התכנית :

מ.ת.ל.  
מרכז תכנון לגליל בע"מ  
כרזים, ד.ג. חבל כרזים 12391  
טל. 06-938767

משרד הפנים מדון הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8924

הודעה והתחייבות לתכנון לבניה החליטה

ביום 11.9.96 לאשר את התכנית

*[Handwritten signature]*

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8924  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4466  
מיום 12.12.96 בתל אביב 963

הודעה על אישור תוכנית מס. 8924  
פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_