

1. המקום : טובא .

מועצה מקומית טובא זנגריה .

גוש : 13564

חלק מחלקה: 1

2. שטח התכנית: כ - 26.853 דונם (מדוד במדידה ממוחשבת.)

3. שם התכנית:

תכנית זו הקרא תכנית מספר ג/6090 שינוי יעוד מחקלאות למגורים וחלוקה ל-20 מגרשים בטובא - שכונה דרומית.

4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית), תשריט הערוך ב קנ"מ 1:1250, (להלן התשריט).

5. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

6. יחידות הייב :

60 יחידות הייב .

7. מזגם התכנית:

שוליו הדרומיים של הישוב טובא .

8. מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד השטח למגורים א', חלוקתו למגרשי בניה וקביעת גודל מגרש אחוזי בניה וקני בניה .

2. התווית דרכים .

3. קביעת הנחיות בינוי .

9. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

התכנית גובלת עם תכנית ג/5952. תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית ג/5952 שבתוקף והוראותיה תתוספנה לכל ההוראות שבתכנית ג/5952 הוראות תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה בשטח התכנית .

10. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שכתשריט), במידה וקיימת סתירה בין ההוראות השונות, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

11. שימושים בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר בניה ולא יעשה שמוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

12. ציונים בתשריט:

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. קו כחול | גבול התכנית |
| 2. קו כחול מרוסק | גבול תכנית ג/5952 |
| 3. קו כחול מרוסק עם נקודה | גבול שיפוט מוניציפלי |
| 4. קו בצבע ירוק ועליו משולשים. | גבול גוש |
| 5. קו בצבע ירוק סוגר שטח ובהזכו מספר בעגול. | גבול חלקה קיימת ומספרה. |
| 6. קו מרוסק בצבע שחור סוגר שטח ובהזכו מספר. | גבול מגרש מוצע ומספרו. |
| 7. שטח צבוע כתום | מגורים א |
| 8. פסים ירוקים אלכסוניים | שטח חקלאי |
| 9. שטח צבוע אדום | דרך מוצעת |
| 10. מספרים בעגול מסומן על הדרך: | |
| מספר עליון | מספר הדרך |
| מספר תחתון | רוחב הדרך |
| מספרים צדדיים | קווי בנין לצד הדרך |
| 11. פסים ירוקים ואדומים באלכסון | דרך משולבת. |

13. רשימת התכליות:

- 13.1 מגורים א (צבוע כתום)
- תותר הקמת מבני מגורים לפי מגבלות הבניה ומבני עזר.
- 13.2 דרכים (אדום,) יִשְׁמְשׁוּ לְכַבִּישִׁים, מְסֻלָּוִים לְאוֹפְנִיִּים, מְדֻרְכּוֹת, מְעֻבְּרִים לְהוֹלְכֵי רֶגֶל, חֲנִיָּה, נְטִיעוֹת, תְּעֻלוֹת נְקוּזוֹת וּמְעַבְרֵי לְקוּוֵי מַיִם, בִּיזָב, חֲשֵׁמֶל וְתַקְשׁוּרָת.
- 13.3 חֲנִיָּה. יִיזְכְּנוּ מְקוֹמוֹת חֲנִיָּה בְּתוֹךְ הַמְגֻדָּשִׁים לְרֻכֵב בְּהִתְאֵם לְתַקְנוֹת הַתְּכָנוֹן וְהַבְּנִיָּה, הַתְּקֵנָת. מְקוֹמוֹת חֲנִיָּה תִּשְׁמ"ג 1983. לֹא יִנְתֵן הֵיטֵר אֲלֵא אִם הוּבְטָחָה חֲנִיָּה כִּנ"ל וְעַ"י הַנְּחִיּוֹת הַבִּינּוֹי. הַחֲנִיָּה לְרֻכֵב.
- 4/..

13.4 דרך משולבת (פסים ירוקים ואדומים באלכסון) ישומש לרכב והולכי רגל במשולב.

14 הנחיות הבנוי והפתוח

14.1 מגרשים למגורים א:

תותר בניה של בתי מגורים על מגרש ששטחו לא יפחת מחמש מאות מ"ר. ובהתאם לטבלת הגבלות הבניה. תותר הקמת הבניה מקורה על קו בנין קדמי ובתנאי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה קו בנין צדדי לחניה מקורה מותר אפס. בבתיים הבנויים אשר לאורך כביש מס 1 יותר קו בניה לפי מצב קיים ובתנאי שאין המבנה החדר לתוארי דרך. לבניה חדשה יהיו קווי הבניה לפי הרשום בתשריט. קירות תומכים יבנו לפי הצורך אולם במדה וידושו קירות מעל 3.0 מ', יהולק הקיר לחלקים בדרוג כך שלא יעלה כל מקטע מעל 3.0 מ'. גדרות וקירות תומכים בין מגרשים יבנו רק בתאום והסכמה בין השכנים.

14.2 הוראות למתן היתרי בניה למבנים ופתוח:

הגדרת תשתית עירונית - מכלול עבודות התשתית שהמועצה המקומית חייבת או מוסמכת לבצען על פי דין לדבות סלילת כבישים, מדרסות, בייוב, מיס, תיעול, ניקוז ותאורת החובות.

היתר בניה - לא ינתן היתר אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש היתר, או במקרקעין גובלים, או שהוכח שהנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש היתר, יבוצעו ויושלמו תוך תקופת הוקפו של היתר.

בקשה להיתר תכלול את כל עבודות הפתוח במגרש לרבות שוליו החיצוניים, והקשר אל הכביש, המדרכה, וכל מערכות התשתית, באישור הועדה המקומית.

14.3 בטיחות טיסה:

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מש.ת. מחנייים.
- ב. גובה בניה כולל עמודי חשמל, תאורה ותרני תקשורת לא יעלה על 8.0 מטר מעל פני קרקע.
- ג. בשטח התכנית לא ינטעו עצים אלא צמחים זמוכי קומה. תכניות הבניה לבצוע יכללו את תכנית הנטיעות, ויוגשו לאישור ועדה מקומית.

15 חלוקה הפקעות זרישום :

15.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט, והחלקות הישנות יבוטלו.

15.2 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי הוק התכנון תשכ"ה - 1965 סעיף 168 ב', וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

16. טבלת זכויות והגבלות בניה ל-60 יחידות דיור לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992).

14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
מס' יח' דיור מקסימלי (4)	גובה בניה (3)	קומות	סה"כ	כסוי קרקע	שטחי שירות	שמושים עקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי	אחורי	קדמי (1)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שמושים עקריים)
3	8.0	2	90%	45%	5%	40%		45%	3.0	3.0	5.0	400	מגורים א'

הערות:

- 1) מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריפ. (במבנים קיימים לפני הפקדת תכנית זו זו, יהיו קווי הבניה לפי המצב הקיים.)
- 2) ועדה מקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס כניסה בכל מקרה בו הטופוגרפיה תאפשר זאת, ובתנאי שלא תחרוג מסה"כ אחוזי בניה המותרים.
- 3) לענין גובה בניה ראה סעיף 14.4
- 4) במגרשים מעל 700 מ"ד תותר בנית שני מבנים כשבכל מבנה עד שתי יחידות דיור. מגרשים מעל 1000 מ"ד יותר לחלק על פי תכנית חלוקה ובתנאי מגבלות טבלא זו.

17. הוראות כלליות

17.1 שדותים:

17.1.1 אספקת מים:

אספקת המים בכל שטח התכנית היא מהרשת של הרשות המקומית. תובטח אספקת מים סדירה ואפשרות התקנת מד מים במקום מאושר המאפשר גישה נוחה לעובד הרשות, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

17.1.2 נקוז מי גשמים:

הנקוז יהיה על ידי חלחול, נקוז טבעי בתעלות על - קרקעיות או בצנורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הנקוז, וע"פ תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה ורשות נקוז כנרת. במדת הצורך, תופקע קרקע הדרושה לניקוז בהתאם לחוק הנקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח-1987. בכל מקרה חייבים בעלי קרקע לאפשר מעבר קו נקוז בחלקתם לחלקות גבוהות יותר.

17.1.3 ביוב :

הביוב יוסדר ע"י תכנית ביוב באישור מינהל הכינרת
משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17.1.4 אשפה :

דכוז אשפה ופינויה ע"י הרשות המקומית. לא ינתן
היתר בניה אלא אם אשרה הרשות המקומית את מיקום
וצורת פתרון דכוז האשפה.

17.1.5 אספקת חשמל :

אספקת החשמל ורשתות חברת החשמל תהיינה תת קרקעיות.

(1)

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי
חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר
בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל
הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי החשמל,
לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטר
בקו מתח גבוה	5.0 מטר
בקו מתח עליון	11.0 מטר

(2)

אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים ולא
במרחק קטן מ- 2.0 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל
כבלים אלה, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל

17.2 שונות :

17.2.1 מקלטים :

לא תותר כל בניה אלא אם כן אושר המקלט אן הממ"ד
המוצע על ידי רשות מוסמכת לפי חוק הג"א.

17.2.2 כבוי אש :

לא תותר כל בניה אלא אם כן אשרה הרשות המקומית את
רשת ההידרנטים לכבוי שרפות.

17.2.3 מערכות תשתית כללית :

כל קווי התשתית, לרבות כאלה שלא פורטו במפורש
בתכנית זו יהיו ברשתות תת קרקעיות.

17.2.4 שמושים חורגים :

שמוש חורג בקרקע או בבנין אשר היה קיים בעת כניסת
תכנית זו לתוקף או שנוצר כתוצאה מכניסתה לתוקף
יותר בתנאים כמפורט בחוק התכנון והבניה.

17.2.5 עבודות פתוח :

פתוח המגרשים לא יחרוג מגבולותיהם.

עתיקות:

.18

כל הבניה והפתוח הכלולים בתחום התכנית כפופים לחוק העתיקות.

טבלת חלוקת שטחים:

.19

השטח ב %	השטח בדונם	יעוד השטח
קיים | מוצע	קיים | מוצע	מס'
76.20 -	20.472 -	אזור מגורים א (הפרוט עפ"י הרשום בתשריט) חקלאי
- 100	- 26.853	דרכים (כולל דרך משולבת)
23.80 -	6.381 -	סה"כ
100%	26.853	

.20 היטל השבחה: יגבה כחוק.

.21 כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים עפ"י סעיף 197 ו/או כל דין אחר, יחולו על יוזם התכנית.

חתימות: .22

22.1 בעל הקרקע :

במגרש	שטחו	דונם	מ.מ.	חתימה
1	1.176	מ.מ.	.....
2	1.097	"	.....
3	1.105	"	.....
4	0.842	"	.....
5	0.732	"	.....
6	0.865	"	.....
7	0.748	"	.....
8	1.004	"	.....
9	0.974	"	.....
10	1.023	"	.....

(המשך חתימות בעלי הקרקע)

.....	במגרש	11	ששטחו	1.035	דונם	זנגריה מוחמד שחאדה	במסגרת
.....	"	12	"	0.928	"	"	"
.....	"	13	"	1.174	"	"	"
.....	"	14	"	0.950	"	"	"
.....	"	15	"	1.122	"	"	"
.....	"	16	"	1.019	"	"	"
.....	"	17	"	1.152	"	"	"
.....	"	18	"	1.184	"	זנגריה עלי שחאדה	"
.....	"	19	"	1.172	"	"	"
.....	"	20	"	1.150	"	"	"

22.2 הרשות המקומית :

מקומית טובא זנגריה.

מועצה מקומית טובא-זנגריה
 מיקוד 12310
 טל 06-6937805/6937102

22.3 עורך התכנית :

מ.ת.ל - מרכז תכנון לגליל בע"מ.

מ.ת.ל.
 מרכז תכנון לגליל בע"מ
 כורזים, ד.ג. חבל כרזים 12391
 טל. 06-38757