

4555-ב

(X)

**מחוז הצפון****מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל****תחום שיפוט מוניציפלי: טובא-זנגריה****שם יישוב- טובא-זנגריה****פרק 1 - זיהוי ותיאור התוכנית****1.1 שם התוכנית:**תוכנית מפורטת מס' **ג/12208** מהוות שינוי למתאר מס' ג/ 5952 ותרש"צ 4/1/49**שינויי יעוד מקרקע לצורכי צבור לקרקע למגורים****מקום התוכנית:**

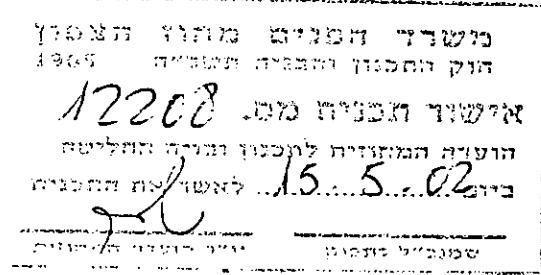
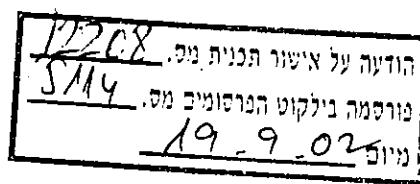
טובא שכונת דרוםית

ב.א. מרכז*	מספר גוש*	площад: 763525 צפוני: 255875
		תלקיות
903	3	מגרש

\* עפ"י רשות ישראל החדשנה.

**1.3 שטח התוכנית:**

5.88 דונם

**1.4 בעלי עניין:****בעל הקרקע:** מנהל מקרקיע ישראל, נצרת עילית, קריית הממשלה 17000,  
טל: 066558211**主旨 התוכנית:** מועצה מקומית טובא-זנגריה, טובא זנגריה, טל: 066937102  
פקס: 066937305**מגיש התוכנית:** מועצה מקומית טובא-זנגריה, כפר טובא זנגריה, מיקוד 12310**עורך התוכנית:** איאד סליםאן ( מהנדס המועצה ) , bsc, 86017 , טובא ,  
טלפון - 06. 066937102 . פקס: 066937305 .

**1.5. יחס לתוכניות אחרות:**

תמ"א 31 - התוכנית תואמת, "עודן הקרקע הוגדרו עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות בתמ"א 31  
 תוכניות מתאר ארכיות אחרות: התוכנית תואמת  
 ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת  
 תוכנית אב: התוכנית תואמת  
 תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/5952 המאושרת . ואוֹתן  
 הוראות תחולנה על תוכנית זו לרבות כל התקוונים שאושרו מזמן, למעט  
 הוראות העומדות בסתיוּרה לתוכנית זו  
 בכל מקרה של סטייה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת הינה  
 על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6. מסמכים התוכנית:**

- א. תקנון בן 6 עמודים - .
- ב. תרשימים סביבה בקנה"מ 1:5000
- ג. תרשימים סביבה בקנה"מ 1:2500
- ד. תשריט בקנה"מ 1:500
- ה . טבלה לחלוקת מגרשים.

**1.7. תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך
הכנה
20.06.00
עדכון 1
15.12.00
עדכון 2
24.08.01
עדכון 3

**הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

**1.9. באור סימני התשריט:**

- גבול התוכנית 1 . קו כחול
- גבול רשות מוניציפלית 2 . קו כחול כהה מקווקו
- דרך קיימת 3. אזור צבוע בצבע חום
4. עגול מוחלך לאربעה חלקים עם מספר בתוך כל חלק - סימון דרך - מספר הדרך
- רוחב הדרך - מספר תחתון
- קוו בניין במטרים - מספרים צדדיים

- 5 . אזור צבוע חום בהיר בתחום במסגרת צבוע חום כהה - אזור לבני צבור  
 6 . אזור צבוע כתום  
 7 . קו רציף בצבע יrox  
 8 . קו רציף בצבע שחור  
 9 . קו יrox עם מושלמים יroxים
- אזור מגוריים א
  - גבול חלקה
  - גבול מגרש
  - גבול גוש

#### 1.10 טבלת שטחים:

		מצב מוצע	יעוד השטח	מצבי קיימ
אחוודים	שטח (מ"ר)	אחוודים	שטח (מ"ר)	
40.37	2.373	55.63	3.310	אזור לבני צבור
15.9	0.936	-	-	אזור מגוריים א
43.73	2.572	43.7	2.572	דרכים
100	282.5	100	5.882	סה"כ:

#### פרק 2 -

##### 2.1 מטרות התוכנית:

הוספה שני מגרשי מגוריים במקביל לתוכנית אג/מק/5952/016(شمטרתה הרחבת שטח לבני צבור לצורכי הקמת ב"ס חט"ב בעtid )

##### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת שטח למגורים בשני מגרשי חד משפחתיים ע"י שינוי עוד מקרקע לבני ציבור לקרקע למגורים , חלוקת מגרש

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין להן בדף ההוראות שבכתב והן בתשריט . כל עוד לא נאמר אחרת , תחול ההוראות המגבילה ביותר .

##### 2.3 נתוניים כוחותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח'ץ	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
מגורים	1010.88=108%*936	6	
מבנה צבור	2847.6=120%*2373	-	

#### פרק 3 - הוראות התוכנית

##### 3.1 רשימת התקליות ושימושים:

כללי: לא ניתן יותר להקמת בניין ולא ישמש שם קרקע או בניית הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, בראשית השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**1 - שטח לבנייה צבור :** ישמש לבניית מוסדות דת , מוסדות חינוך ותרבות, מרפאות, תחנת לבניית המשפה, גני ילדים.

**2 - אזור למגורים א :** בשטח זה תואר הבניה כפי ש谟גדר בראשית התקליות לאזור מגורים א בתקנון תוכנית המתאר מס' ג.5952.

**3 - דרך :** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות הבניון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוות בניה בתכניות וביתרims תשע"ב 1992)

\*\* תוגר העברת אהוי בנייה ממעל מפלס הבנייה אל מתחם למפלס הבנייה באישו ועדה מקומית

### **3.3 הוראות נוספות:**

#### **א. תשתיות:**

##### **1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתואם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

##### **2-ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורי.

##### **3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהतאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

##### **4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משור אל הקrukע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ' .
- ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' .
- בקו מתח גובה עד 33 ק"א 5 מ' .
- בקו מתח גובה עד 160 ק"א (עם שdots עד 300 מ') 11 מ' .
- בקו מתח גובה עד 400 ק"א (עם שdots עד 500 מ') 25 מ' .

##### **הערה**

במידה ובאזור הבניה ישנים קווי מתח עליון/ מתח על בניים עם שdots גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחב הקטן:  
מ - 3 מ' מcabלים מתח עליון עד 160 ק"א.

מ - 1 מ' מcabלים מתח גובה עד 33 ק"א.

מ - 0.5 מ' מcabלים מתח גובה עד 1000 וולט.

וain לחפור מעלה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת החשמל.

3. המרחקים האנכניים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופי יקבעו לאחר תיאום וקבעת הנחיות עם חברת חשמל.

##### **5. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחות האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התching'בות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עופר לאתר מוסדר.

#### **ב - הוראות כלליות**

##### **1. חלוקה:**

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תואשר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**2. רישום:**  
טור חדשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכללת חלוקה חדשה, יש להעביר למועד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבנייה.

**3. מבנים קיימים:**  
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת קודם לכן לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינוridor לתחום הדרך נאו לתיחס שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאישר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין המקורי. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו'י הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מההוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

#### **4. מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יותר מאשר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

**5. תנאים לביצוע התוכנית:**  
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת לכך.

#### **6. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

#### **7. חנינה:**

החנינה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנת מקומות חנינה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאה ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כదרש בתקנות.

#### **8. עתיקות:**

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

#### **9. הוראות הג"א:**

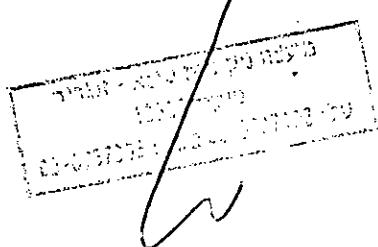
לא יצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחיות.

**11. כיבוי אש:**

קבלת התcheinות מمبرקי火 הפיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווות תנאי להוצאה היתר בניה.

**12. סידורים לנכים:**

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

**פרק 5 - חתימות**יזם התוכנית:בעל הקרקע:עורך התוכנית:

סלימאן איאד  
מחנוך אזרחי  
בגינה מיניבאת-ר.מ. 17  
86017

מגיש התוכנית: