

7

2-4555

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: טובא-זנגריה

שם ישוב- טובא-זנגריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 12208/ג מהווה שינוי למתאר מספר ג/ 5952 ותרש"צ 1/49/4

**שינוי יעוד מקרקע לצורכי צבור לקרקע למגורים**

מקום התוכנית:

טובא שכונת דרומית

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 763525	צפון: 255875
מספר גוש*		חלקות	מגרש
13960		3	903

\* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

5.88 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מרקעי ישראל, נצרת עילית, קירית הממשלה 17000,

טל: 066558211

זם 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 סלימאן (מהנדס המועצה), BSC, 86017, טובא,

טלפון: 066937102-06. פקס: 06-6937305

12208  
5114  
19.9.02

הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום

משרד הסגנון מחוז הצפון  
חוק התכנון והתמורה לתשס"ה  
1965

12208  
15.5.02

אישור ואכזריות מס.  
הרשמה הממוזגת לתכנון והורה החליטה  
ביום 15.5.02 לאשר את התוכנית

שם בעל התוכנית  
שם בעל המגרש

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תמ"א 31** - התוכנית תואמת, ייעודי הקרקע הוגדרו עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות בתמ"א 31

**תכניות מתאר ארציות אחרות:** התוכנית תואמת

**ת.מ.מ. 2** - התוכנית תואמת

**תוכנית אב:** התוכנית תואמת

**תוכנית מתאר מקומית:** התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/5952 המאושרת. ואותן הוראות תחולנה על תכנית זו לרבות כל התיקונים שאושרו מזמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

א. תקנון בן 6 עמודים -

ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000

ג. תרשים סביבה בקנ"מ 1:2500

ד. תשריט בקנ"מ 1:500

ה. טבלה לחלוקת מגרשים.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
20.06.00	הכנה
15.12.00	עדכון 1
24.08.01	עדכון 2
	עדכון 3

**הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 1 - קו כחול                                     | - גבול התכנית          |
| 2 - קו כחול כהה מקווקו                          | - גבול רשות מוניציפלית |
| 3 - אזור צבוע בצבע חום                          | - דרך קיימת            |
| 4 - עגול מחולק לארבעה חלקים עם מספר בתוך כל חלק | - סימון דרך            |
| - מספר עליון                                    | - מספר הדרך            |
| - מספר תחתון                                    | - רוחב הדרך במטרים     |
| - מספרים צדדיים                                 | - קו בניין במטרים      |

- 5 . אזור צבוע חום בהיר תחום במסגרת צבוע חום כהה - אזור למבני צבור  
 6 . אזור צבוע כתום  
 7 . קו רציף בצבע ירוק  
 8 . קו רציף בצבע שחור  
 9 . קו ירוק עם משולשים ירוקים  
 - אזור מגורים א  
 - גבול חלקה  
 - גבול מגרש  
 - גבול גוש

### 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	
40.37	2.373	55.63	3.310	אזור למבני צבור
15.9	0.936	-	-	אזור מגורים א
43.73	2.572	43.7	2.572	דרכים
100	5.882	100	5.882	סה"כ:

## פרק 2 -

### 2.1 מטרת התוכנית:

הוספת שני מגרשי מגורים במקביל לתכנית אג/מק/016/5952 (שמטרתה הרחבת שטח למבנה צבור לצורך הקמת ב"ס חט"ב בעתיד)

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת שטח למגורים בשני מגרשים חד משפחתיים ע"י שינוי יעוד מקרקע למבנה ציבור לקרקע למגורים, חלוקת מגרש.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט. כל עוד לא נאמר אחרת, תחול ההוראה המגבילה ביותר.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
מגורים	$1010.88 = 108\% * 936$	6
מבני צבור	$2847.6 = 120\% * 2373$	-

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 1 - שטח למבנה צבור: ישמש לבניית מוסדות דת, מוסדות חינוך

ותרבות, מרפאות, תחנת לבריאות המשפחה, גני ילדים.

### 2 - אזור למגורים א: בשטח זה תותר הבניה כפי שמוגדר ברשימת תכליות לאזור מגורים א בתקנון תכנית המתאר מס' 5952/ג.

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' / אחוזי סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בניה			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	סה"כ בבל הקומות	לכסוי תקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס המניסה B	מעל מפלס המניסה** A	קדמי	אחורי		
6	3	12	3	126	42	6	36	-	42	3	3	3	400	מגורים A
-	-	12	3	126	42	6	36	-	42	3	3	3	400	מגורי A

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס המניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור ועדה מקומית

**3.3 הוראות נוספות:**

א. - תשתיות:

**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**2-ניקוז:**

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

**3. 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.

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

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
- מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

**הערה**

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המי נמליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**5. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר 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, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**2. רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

**4. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך לאו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

**5. מבנים להריסה:**

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

**6. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**7. היטל השבחה:**

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

**8. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**9. עתיקות:**

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

**10. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**11. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**12. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע:**

**זס התוכנית:**

מלכתחילה ניקח על עצמנו אחריות  
מיום 10/10/2017  
טל: 052-2333700

**מגיש התוכנית:**

**עורך התוכנית:**

סלימאן איאד  
מהנדס אזרחי  
ברעיינה טוניס-את-ר.מ. 86017

מלכתחילה ניקח על עצמנו אחריות  
מיום 10/10/2017  
טל: 052-2333700