



חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

מחוז הצפון

מרחבי תכנון מקומיים אצבע הגליל וגליל עליון

תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2

שינוי מס' 35

הרחבת תחום הישוב טובא-זנגריה

אוסר למתן תוקף
22/11/06

הוראות התכנית

אוסקר אבורזק
מנכ"ל משרד הפנים
ויושב ראש המועצה הארצית
לתכנון ולבניה

אוסר ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה
בשיבתה מס' 283 ונתנה
ת"מ: 15.11.05

ינואר 2006

חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

מחוז הצפון

מרחבי תכנון מקומיים אצבע הגליל וגליל עליון

תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מסי תמ"מ 2

שינוי מסי 35

הרחבת תחום הישוב טובא-זנגריה

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מסי תמ"מ 2, שינוי מסי 35 - הרחבת תחום הישוב טובא-זנגריה (להלן – "התכנית" או "תכנית זו").

2. מטרת התכנית:

לייעד שטח להרחבת הישוב טובא-זנגריה ע"י חיבור כל חלקי הישוב.

3. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם:

א. הוראות התכנית הכלליות 6 עמודים.

ב. תשריט בקני"מ 1:50,000 (להלן – "התשריט").

הוראות התכנית והתשריט הם חלקים בלתי נפרדים של התכנית ויתפרשו יחדיו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט, יגבר האמור בהוראות התכנית.

4. מקום התכנית:

מקום התכנית הוא:

מחוז	-	הצפון
נפה	-	צפת
מרחבי תכנון מקומיים	-	אצבע הגליל וגליל עליון
תחומי שיפוט מוניציפאליים	-	טובא-זנגריה, מבואות חרמון, גליל עליון וראש פינה

5. שטח התכנית:

שטח התכנית כ-2779 דונם כמותחם בקו כחול בתשריט.

6. הקרקות הכלולות:

חלקי גושים

13563, 13564, 13565, 13566, 13787, 13788, 13790, 13954, 13958, 13959, 13960

7. בעל הקרקע: מדינת ישראל ואחרים.

8. מגיש התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון.

9. עורך התכנית: מ.ת.ל – מרכז תכנון לגליל בע"מ – אדריכל דני קפלן

כנרת 10, ד.נ. דרום הגולן
טל. 04-6938767 פקס. 04-6934984

10. יחס לתכניות אחרות:

- 10.1 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית מחוז הצפון, תמ"מ 2 על תיקוניה (להלן - "התכנית הראשית"), למעט הוראות התכנית ששוננו ע"י תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יגברו הוראות תכנית זו.
- 10.2 התכנית גוברת על כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת (להלן - "תכנית מקומית") העומדת בסתירה אליה וחלה בשטחה.
- 10.3 ניתן בתכנית מקומית לייעד שטח לשימושים המותרים בשטח ישוב כפרי (ראה סעיף 13 להלן), בכפוף להוראות תמ"מ 22 ולא יהיה בכך להוות שינוי לתכנית זו.
- 10.4 על מסילת הברזל יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל – תמ"מ 23 על שינוייה.
- 10.5 על תכנית זו יחולו הגבלות הבניה המופיעות בתמ"מ 15. בתכנית המקומית יש להחיל את הגבלות הבניה המופיעות בתכנית המפורטת החדשה של שדה התעופה מחניים לאחר שהתכנית המפורטת תאושר.

11. רמת הדיוק של התשריט.

- 11.1 הגבולות המדויקים של ייעודי הקרקע ייקבעו בתכנית מקומית.
- 11.2 סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט שאיננו מאפשר דיוק (מבחינת האיתור, גודל השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח), תהיינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

12. באור הסימנים בתשריט.

12.1 מקרא:

- | | | |
|---------------|---|----------|
| גבול התכנית | - | קו כחול |
| שטח ישוב כפרי | - | צבע כתום |

12.2 מקרא ברקע התכנית לפי תמ"מ 2 :

קו כחול רחב	-	גבול תמ"מ 2
קו כחול מרוסק	-	גבול רצועה עורפית של תמ"מ 13
צבע אדום	-	שטח ישוב עירוני
צבע כתום	-	שטח ישוב כפרי
צבע סגול	-	אזור תעשייה
משבצות אלכסוניות ירוקות על רקע ירוק בהיר	-	שטח גן לאומי
משבצות אלכסוניות ירוקות גדולות על רקע ירוק בהיר	-	שטח שמורת טבע
צבע ירוק כהה	-	יער
פסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר	-	קרקע חקלאית
קו רחב בצבע חום	-	דרך ראשית קיימת
קו רחב בצבע אדום כהה	-	דרך ראשית מוצעת
קו בצבע חום	-	דרך אזורית קיימת
קו בצבע אדום כהה	-	דרך אזורית מוצעת
קו מרוסק בצבע חום	-	דרך מקומית קיימת

12.3 מקרא ברקע התכנית לפי תמ"מ 23 :

קו שחור מרוסק	-	מסילת ברזל
---------------	---	------------

12.4 מקרא ברקע התכנית לפי תמ"מ 15 :

סימון מטוס בריבוע גדול	-	שדה תעופה דרגה 2
סימון מטוס בריבוע קטן	-	שדה תעופה דרגה 3

12.5 מקרא ברקע התכנית לפי תמ"מ 22 :

משבצות אלכסוניות ירוקות	-	יער נטע אדם קיים
קווים ירוקים אנכיים במסגרת ירוקה	-	יער פארק מוצע
משבצות שחורות במסגרת ירוקה	-	יער טבעי לשימור

12.6 מקרא ברקע התכנית לדרכים לפי שינויים 11 א' ו-11 ב' לתמ"א 3 ולפי תכניות מפורטות :

תוואי חדש מאושר/קיים	-	קו אדום עבה
מחלף קיים	-	עיגול אדום
מחלף מוצע	-	עיגול סגול
דרך לגריעה	-	קו בצבע תכלת עם X שחור

13. תכליות ושימושים

שטח ישוב כפרי – מגורים, מבני ציבור, ספורט, תיירות, מסחר, מתקנים הנדסיים, בית עלמין, אזור חקלאי, שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, דרכים, חניה וכל שימוש אחר הדרוש לישוב כפרי, הכל באופן השומר על האופי הכפרי של הישוב לרבות מבחינת צפיפות הבינוי בו ואיכות הסביבה.

14. הנחיות לעריכת התכנית המקומית.

לא תאושר תכנית מקומית בתחום תכנית זו, אלא אם תתייחס, בין היתר, לעניינים אלה ככל שהדבר נדרש עפ"י תוכנה :

14.1 הוראות ותשריטים בדבר שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התכנית המקומית וכן אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, נופיים ובטיחותיים וטיפול בשפכי עפר כתוצאה מבניה וסלילה המוצעים בתכנית המקומית.

14.2 הוראות למתקני תשתית לרבות ייעוד שטחים למתקנים אלה מיקומם ודרכי השימוש בהם. מתקני תשתית לעניין זה הם : מערכות אנרגיה, לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים לאספקת מים, מתקני ביוב ומערכת מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, מתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה, מתקני ניקוז הנדרשים להפעלת אזור התעסוקה בלבד.

14.3 לגבי מתקני ביוב, מתקנים לטיפול בשפכים, לרבות שפכים תעשייתיים ורעילים וסילוקם (להלן –"פתרון ביובי"), בנוסף לאמור בסעיף קטן 14.2, הוראות המבטיחות שמתקנים אלו לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים והוראות המבטיחות תנאים לפתרון ערכתי באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולהנחת דעתה של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

14.4 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 14.2, את הטיפול בפסולת לרבות פסולת ביתית, פסולת תעשייתית, פסולת רעילה, שפכי בנין וגרוטאות, סילוקה וייעוד אתר למטרות אלה בתחום התכנית המקומית או מחוצה לה.

14.5 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 14.2, את הניקוז של תחום התכנית המקומית, לרבות הסדרת הנגר העילי, בתיאום עם רשות הניקוז המקומית.

14.6 הוראות ותשריטים בדבר מיקום וגובה מבנים לסוגיהם ושילוב העמדתם בנוף.

14.7 הוראות בדבר אופן הטיפול במבנים ואתרים בעלי ערך היסטורי ו/או ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי, לרבות סימונם בתכנית המקומית.

14.8 בשטח המיועד לבניה שבו שיפוע הקרקע עולה על 20% , הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב המדרונות.

14.9 לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם המיועד לתיירות ונופש בדרום-מזרח הישוב, ייערכו כל הבדיקות הנדרשות לעניין המרחק ממאגר הביוב והמטייש, בתאום עם משרד הבריאות.

14.10 הוראות ותשריטים לגבי הגבלות הבניה, בהתאם להגבלות הבניה אשר שדה התעופה מחניים מטיל סביבו, בתאום עם מנהל התעופה האזרחית.

15. היתרי בניה.

15.1 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת או בהתאם לתכנית מפורטת.

15.2 לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

16. חתימות

עורך התכנית :
אדריכל דני קפלן
מ.ת.ל-מרכז לתכנון לגליל בע"מ

מגיש התכנית :
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז הצפון