

19.11.2007

הודעה על אישור תכנית מס' 12815/7
מס' 5833
21.7.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : אצבע הגליל וגליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. טובא זנגריה, מ.מ. ראש פינה, מ.א. גליל עליון, מ.א. מבואות חרמון

נפה : צפת

שם ישוב : טובא זנגריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מתאר מפורטת מס' 12815/ג – טובא זנגריה

1.2 מקום התוכנית:

תחום : הישוב טובא זנגריה וסביבתם

מספר גוש	מזרח : 256000	צפון : 736500
13487	בהסדר	חלקי חלקות
13563	2,5	1,3,6
13564	2,7,8,10	14,11,6 - 3,1
13565	-	1,2
13566	-	1
13787	5,24,30,34,46	1,26,42
13788	-	2
13790	-	3-1
13954	-	16,29,31
13958	-	18,19,100,104,107
13959	34,33,31 - 27,19 - 12	32,26 - 23,21,20
13960	51,47,39,37,35 - 29,26 - 10,6	1
14148	בשלמות	
14149	בשלמות	
14150	בשלמות	
14151	בשלמות	
14152	בשלמות	
14153	בשלמות	
14154	בשלמות	

1.3 שטח התוכנית:

כ-3,284 דונם (מדוד ממפה פוטוגרמטרית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : ממ"י ואחרים – ת.ד. 580, נצרת עלית 17105 טל. 6558211 – 04 פקס. 6451358-04

יזם התוכנית : מועצה מקומית טובא זנגריה

כפר טובא זנגריה 12310 טל. 6937102 – 04 פקס. 6937305-04

עורך התוכנית: מ.ת.ל – מרכז תכנון לגליל בע"מ אדריכל דן קפלן כורזים ד.ג. דרום הגולן

טל. 6938767-04 פקס. 6934984-04

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
26-05-2008
נתקבל
טירת גלילית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35 – נימצא במרקם שמור משולב ישוב מיוחד יעד האוכלוסייה ל-2020 10000 נפש.

תמ"א 23 - התכנית מתייחסת לתוואי המסילת ברזל. רצועה לתכנון מסילת הברזל תישאר בעינה ולא יותר בינוי נוסף על הקיים, עד אשר יוחלט בתמ"א להסיר את התוואי. משיוסר התוואי מהתמ"א יבוטלו מגבלות הרצועה לתכנון.

תמ"א 22 – התכנית גורעת שטחים מתחום תמ"א 22 ומוסיפה שטחים בתאום עם קק"ל.

תמ"מ 35/2 – התכנית תואמת תכנית תממ/2 35 המאושרת.

תוכנית אב: התוכנית תואמת תוכנית האב (אומצה ע"י הועדה המחוזית).

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מתאר טובא מס' ג/ 5952 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית תואמת תכניות מס' ג/ 6090, ג/ 7169, ג/ 7184, ג/ 7668, ג/ 8924, ג/ 9687, ג/ 10095, ג/ 11110, מאושרות, ושינוי לתכנית ג/ 8283 שבתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה, אלא אם כן יקבע אחרת בהוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריטים – (גליון 1) בקנ"מ 5000: 1, (גליונות 2,3) בקנ"מ 2500: 1 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה בקנ"מ 5000: 1 – מסמך מנחה.

ד. תכנית מתחמים – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	עדכון
06.02.01	הכנה
27.02.01	עדכון 1
22.05.01	עדכון 2
11.06.01	עדכון 3
27.08.01	עדכון 4
03.12.01	עדכון 5
04.03.02	עדכון 6
25.07.02	עדכון 7
28.11.04	עדכון 8
10.07.05	עדכון 9
10.11.05	עדכון 10
27.12.05	עדכון 11
8.03.06	עדכון 12
8.05.06	עדכון 13
16.05.06	עדכון 14
26.06.06	עדכון 15
13.07.06	עדכון 16
15.11.06	עדכון 17
11.12.06	עדכון 18
19.11.07	עדכון 19

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

<u>פרוט ה צ י ו ן</u>	<u>ה צ י ו ן</u>	<u>מס'</u>
גבול התכנית	קו כחול	.1
גבול תכנית שבתוקף או בהפקדה	קו כחול מרוסק	.2
גבול תחום שפוט	קו עם נקודה סגול	.3
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום	.4
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת	.5
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב	.6
אזור ציבורי פתוח ש.צ.פ.	שטח צבוע ירוק	.7
אזור פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוקה כהה	.8
אזור מבני צבור	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	.9
שטח משולב	פסים אלכסוניים ירוק וחום	.10
אזור ספורט	שטח צבוע ירוק עם מסגרת חומה	.11
יער	משבצות אלכסוניות ירוקות על רקע ירוק	.12
מרכז אזרחי	פסים אפורים כתומים	.13
אזור תיירות לתכנון מפורט	צהוב עם מסגרת חומה	.14
אזור חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים רחבים	.15
אזור חקלאי מיוחד	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים עם מסגרת אדומה	.16
אזור תעשייה	שטח צבוע סגול	.17
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור	.18
אזור מסחרי משולב במגורים	שטח צבוע פסים אפורים וצהובים אלכסוניים	.19
אזור תחנת תדלוק	שטח צבוע אפור עם מסגרת סגול	.20
בית עלמין	שטח צבוע צהוב עם קוים ירוקים מצטלבים	.21
מתקנים הנדסיים	משבצות סגולות אלכסוניות	.22
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום	.23
דרך מוצעת	שטח צבוע ורוד	.24
דרך לביטול	קוים אדומים אלכסוניים	.25
	עגול ובתוכו מספרים:	.26
מספר דרך	א. מספר עליון	
רוחב דרך	ב. מספר תחתון	
קו בנין	ג. מספר צדדי	
אזור לחניה	משבצות אדומות	.27
דרך להלכי רגל	פס ירוק עם קוים אדומים אלכסוניים	.28
דרך משולבת	פסים ירוקים ורודים אלכסוניים	.29
מסילת ברזל מאושרת	פס אפור בין שני קוים חומים	.30
רצועה תכנון מסילת ברזל	שטח בקווים שחורים מקווקווים אלכסוניים	.31
מבנה להריסה	קו צהוב עבה סוגר שטח	.32
שטח עתיקות	קו שחור מרוסק	.33
גבול גוש	קו ירוק ועליו משולשים	.34
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק מלא עם מספר בתוך עיגול	.35
מגבלת הבניה עיי צה"ל	קו מרוסק סגול עם 2 נקודות	.36

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
32.4	1064.093	28.7	942.348	מגורים א'
7.9	261.049	3.3	113.208	מגורים ב'
0.2	6.667	-	-	מגורים ג'
6.1	198.924	5.0	163.594	ש.צ.פ.
0.8	26.610	-	-	ש.פ.פ.
3.6	117.004	2.4	80.333	מבני ציבור
1.9	63.241	1.9	61.764	משולב
1.3	41.720	0.4	13.614	ספורט
3.3	107.616	2.1	68.315	יער
1.0	34.311	-	-	מרכז אזרחי
4.1	133.226	0.5	16.529	תיירות
12.2	399.404	45.1	1,478.236	חקלאי
4.7	155.249	-	-	חקלאי מיוחד
-	-	0.6	19.163	תעשייה
0.1	4.022	0.2	5.653	מסחר
3.5	114.882	-	-	מסחר משולב במגורים
0.0	1.968	0.0	1.968	תחנת דלק
1.6	52.540	0.6	20.504	בית עלמין
0.1	3.605	0.0	1.544	מתקנים הנדסיים
14.7	483.911	9.0	294.656	כבישים
0.4	14.387	-	-	חניה
0.1	3.007	0.1	3.007	מסילת ברזל
100%	3284.436	100%	3,284.436	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

2.1.1 הכנת תשתית פיזית להגדלת אוכלוסיית הישוב ל- 10000 נפש בשנת 2020 לשנת היעד על ידי צפוף שכונות קיימות, והוספת שכונות חדשות בקיבולת של כ- 1,300 יחידות דיור.

2.1.2 הבטחת מצאי שירותים ציבוריים מתאימה לאכלוסיה האמורה בסעיף 1.

2.1.3 חיזוק הבסיס הכלכלי של הישוב על ידי יעוד שטחים לענפי כלכלה נוספים לקיימים כמו תיירות ומסחר, ושילוב בפארק התעשייה צ.ת.ר.

2.1.4 שיפור החזות ואיכות החיים בישוב ע"י אפיון בדואי יחודי.

2.1.5 הוצאת משק בעלי החיים לאתרים מתוכננים לכך מחוץ לאזור המגורים.

2.2 עקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודי מגורים, מבני צבור מסחר ותיירות.
2.2.2 קביעת תנאים, הוראות והתכליות בכל אחד מהיעודים ועצמת השימושים בהם. הוצאת היתרי בניה תהיה בכפוף להכנת תשריטי חלוקה ולכל דין.
2.2.3 הגדרת וקביעת מגבלות סביבתיות.
2.2.4 קביעת הנחיות לשלבי הביצוע.
2.2.5 התכנית אינה כוללת. הוראות אחוד וחלוקה ואינה מהווה בסיס לקביעת גבולות המגרשים, התכנית קובעת גבולות ייעודי הקרקע בלבד:

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים (קיבולת נומינאלית)	1,268,400	4,100
מסחר ומשרדים *	102,600	
מבני ציבור	94,000	
מלונאות **	93,100	

* כולל אירוח תיירות ומגורים לאורך כביש ראשי
** לפי 50 מ"ד ממוצע ליחידה

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

3.1.1 מגורים א' -

תותר הקמת בתי מגורים חד או דו משפחתיים על מגרשים ששטחם לא יקטן מ- 400 מ"ר. במגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר תותר הקמת בנין נוסף. לא תאושר בקשה להיתר אם ייוכח כי במגרש ששטחו מעל ל- 500 מ"ר העמדת הבניין מונעת הוספת בנין בעתיד. יותרו עד 2 יחידות אירוח לכל יחידת דיור שגודלן לא יעלה על 40 מ"ר (לכל יחידת אירוח). יותר להסב יחידת מגורים לאירוח ובלבד שתותר יחידת מגורים במגרש ובלבד ששטחי האירוח יהיו חלק ממבנה המגורים. יחידות האירוח יכללו בזכויות הבניה המפורטות בסעיף 3.2 ויהיו בהתאם לתקני משרד התיירות. ייאסר לחלוטין שימוש בתחום מגורים לגדול בעלי חיים כמצוין בסעיף 3.3 ג(1). הוראות סעיף זה הינן נוספות לזכויות והוראות הבניה שנקבעו בתכנית ג/5952, ג/9687, לעניין התכליות, אחוזי הבניה, מספר קומות, קווי בנין, מספר יח"ד לדונם ומספר מבנים במגרש.

3.1.2 מגורים ב' -

תותר הקמת בתי מגורים חד או דו משפחתיים על מגרשים ששטחם לא יקטן מ- 250 מ"ר בהתאם למגבלות וזכויות הבניה שבסעיף 3.2 באישור הועדה המקומית. במגרשים שזכויותיהם נקבעו בתכנית ג/9687 תשמרנה הזכויות וההוראות שנקבעו בתכנית החלה.

3.1.3 מגורים ג' -

תותר בניה מבני מגורים בבניה רוויה עד 16 יח' לדונם כפוף להכנת תכנית אחוד וחלוקה, תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, באישור הועדה המקומית. גובה בניה בשום מקרה לא יעלה על 2 קומות מעל קומת הכניסה שתהיה במפלס הכביש, וניצול יתרת זכויות הבניה במפלס שמתחת לכביש על פי ניצול מבנה הטופוגרפיה.

3.1.4. ש.צ.פ. -

לא תותר בניה למעט גינון, מתקני משחק ספורט והצללה, שבילים, מעבר קוי מים ביוב, חשמל, תקשורת, כבלים, מתקני טרנספורמציה, ומתקנים הנדסיים. הכל כפוף לתכנית פתוח נופית.

3.1.5. ש.פ.פ. -

כמו בסעיף 3.1.4 אולם בבעלות פרטית.

3.1.6. מבני ציבור -

תותר הקמת מבנים ומתקנים לצורכי הקהילה – חנוך תרבות, דת, ספורט וכו', כפוף לתכנית בינוי ופתוח למגרש במלואו.

3.1.7. אזור משולב -

יותר שלוב התכליות של סעיפים 3.1.4 ו- 3.1.6 לאחר הכנת תכנית בניו ונוף ליחידת השטח כולה.

3.1.8. אזור ספורט -

מתקני ובניני ספורט, כולל שירותים ומסחר הנלווה לפעילות הספורט.

3.1.9. יער -

יותר השימושים עפ"י הוראות תמ"א 22 ליער נטע אדם. במסגרת התכנית נגרע שטח היער פמ 86-3.7 דונם, פמ85 – 140.9 דונם. הוסף כ-172 דונם במסגרת תכנית ג/9687.

3.1.10. מרכז אזרחי -

המרכז האזרחי יהיה מוקד הפעולות הציבורית עסקית של הישוב, ויכלול מבני ציבור כמפורט בסעיף 3.1.6 וכן שימושים מסחריים, עסקיים. לפחות 40% משטחי הבניה במתחם הזה יהיו שימושים ציבוריים, ויכללו את בית המועצה, מרכז לקשיש, מועדון נוער ומרכז מדעים, אולם כנסים ומתקני ספורט. ישולבו בהם שירותי דואר, משרדים שירותים אישיים, חנויות, בנקים וכו'. הבינוי יהיה סביב ככר מרכזית, שתשמש גם ככר שוק. הבניה במרכז האזרחי כפופה להכנה תכנית מפורטת לכל מתחם המרכז האזרחי.

3.1.11. אזור תיירות לתכנון מפורט -

יותר שימושים למבני תיירות ונופש – בתי מלון, כפרי נופש וכל פעילות תיירותית הנלווית להם, על פי תכנית מפורטת, אשר תכלול נטיעות הפרדה בין אזור התיירות לשכונות המגורים, תאום עם שימוש מאגר הביוב הסמוך, ובהתאם לתכניות נופיות שיהיו חלק ממנה. בעת הכנת תכנית מפורטת למתחם המיועד לתיירות ונופש בדרום מזרח הישוב, יערכו כל הבדיקות הנדרשות לעניין המרחק ממאגר הביוב והמטי"ש בתאום עם משרד הבריאות, עם המועצות האזוריות גליל עליון, מבאות חרמון ומקומית טובא זנגריה.

3.1.12. אזור תקלאי -

יותר עיבודים תקלאים בלבד.

3.1.13. תקלאי מיוחד -

ישמש להקמת מכלאות בעלי חיים לשם הוצאת משק החי מתוך הכפר, להקמת חממות ולכל פעילות תקלאית מיוחדת. נטיעות הפרדה בין המכלאות לשכונות עתידיות עפ"י תכניות נופיות שיהיו חלק מתכנית אזור המכלאות. באזור הזה תותר הקמת מפטמה. הבניה כפופה לתכנית בינוי הכוללת דרכי גישה, ניקוז, גידור, ביוב, קווי מים וחשמל, חומרי גמר ומפלסים סופיים. הכל כפוף ובתאום להנחיות משרד החקלאות, משרד הבריאות, איכות הסביבה ומנהלת הכנרת, וכמפורט בסעיף הנחיות סביבתיות בפרק ג' להלן. השימושים כפופים למגבלות תמ"א 15 לעניין מזעור סכנת ציפורים לתעופה.

3.1.14. אזור מסחרי -

ישמש לשימושים מסחריים עסקיים ותיירותיים, כולל מסעדות, חנויות, שירותים אישיים, משרדים, חדרי אירוח.

3.1.15 אזור מסחרי משולב במגורים -

לאורך כביש ראשי המסחר יהיה משולב במגורים עפ"י הנחיות תכנית בינוי באישור ועדה מקומית שתיערך לאורך הכביש כולל עיצוב אדריכלי ונופי, וכמפורט בסעיף הנחיות סביבתיות בפרק ג' להלן. אין מגבלה לגבי ניצול בין מגורים למסחר ובלבד שיעמדו בסה"כ המגבלות הכלליות שבסעיף 3.2.

3.1.16 דרך -

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, בנין וחניה אסורה כל פניה פרט למתקני הדרך.

3.1.17 דרך משולבת -

דרך גישה למגרשים המיועדת במשותף לרכב ולהולכי רגל שתוכנן נופי אשר יאט את מהירות נסיעה.

3.1.18 דרך להולכי רגל -

דרכי גישה למגרשים בתחום תכנית ג/5952 שאינן מיועדות למעבר רכב.

3.1.19 מתקנים הנדסיים -

ישמש למתקנים אספקת מים, ביוב, טיפול בשפכים, תחנות מיתוג, מתקני חשמל תקשורת ותקשורת סלולרית. בקשה להיתר למתקן ביוב תכלול פתרונות שיבטיחו הגנה בפני זיהום מי תהום ומים עיליים, וכן פתרון מערכתי לחיבור המתקן למערכת הביוב, כל זאת בכפוף לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3.1.20 מסילת ברזל -

שטח מיועד למסילת ברזל עפ"י תמ"א 23 שבתוקף.

3.1.21 רצועה לתכנון מסילת ברזל -

בתחום המסומן לרצועת תכנון המסילה לא יותר בינוי נוסף על הקיים, עד אשר יוחלט בתמ"א להסיר את התוואי. משיוסר התוואי מהתמ"א יבוטל מגבלות הרצועה לתכנון.

3.1.22 תחנת תדלוק -

תכנית זו אינה מבטלת יעוד קרקע לתחנת תדלוק שאושרה מכח תכנית ג/7148. היתר הבניה יהיה בהתאם להוראות התכנית ג/7148. תחנות תדלוק חדשות יותנו באישור תכניות מפורטות, עפ"י הוראות תמ"א 18 שינוי 4 וכל תיקון או שינוי לתמ"א שיחול בעת הגשת התכנית המפורטת.

3.1.23 אזור חניה -

ישמש לחניון רכב פרטי.

3.1.24 בית עלמין -

א. בית עלמין מאושר בתכניות מאושרות קודמות – בהתאם למפורט בתכניות המאושרות.
ב. בית עלמין המוצע בתכנית זו – ישמש לקבורה על פי הוראות תמ"א 19 ובתאום עם רשות העתיקות. כל בניה תהיה בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (הישב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

ס"ח יחיד סח"כ לדו"ס	מס' ציפיות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי (8)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (3)										שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית) (5)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה (4)	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר) (1)	
2.5	2+2 יחידת נופש (6)	12	3	108%	50%	18%	90%		108%	לפי תשריט	4.0	3.0	(1)400	1. מגורים א' (3)
4	1	12	2	108%	50%	18%	90%		108%	לפי תשריט	4.0	3.0	250	2. מגורים ב' (3)
20	24	(9)12	(9)6	200%	60%	30%	170%	140%	60%	לפי תשריט	5.0	5.0	1200	3. מגורים ג'
		8	2	80%	40%	25%	55%		80%	לפי תשריט	4.0	3.0	500	4. מבני צבור
		8	2	12%	6%	2%	10%		12%	לפי תשריט	3.0	3.0		5. מרכז אזרחי
	2	12	3	106%	50%	26%	80%		106%	לפי תשריט	3.0	3.0	(1) 400	6. שטח משולב
	(7)2	12	3	106%	50%	26%	80%		(7) 106%	לפי תשריט	3.0	3.0	(1) 400	7. מסחר
		6	1	50%	50%	5%	45%		50%	לפי תשריט	3.0	3.0	1000	8. מסחר משולב (7)
				15%	15%	2%	13%		15%	לפי תשריט	3.0	3.0		9. תירות
				6%	6%	1%	5%		6%	לפי תשריט	3.0	3.0	500	10. חקלאי
				80%	80%	5%	75%		80%	לפי תשריט	3.0	3.0		11. חקלאי מיוחד
										לפי תשריט	3.0	3.0		12. ספורט
										לפי תשריט	3.0	3.0		13. חניה
										לפי תשריט	3.0	3.0		14. מתקנים חנדסיים

הערות לטבלא ראה בדף 10.

הערות לטבלה:

- (1) במגרשים קיימים הקטנים משטח זה תותר בניה כפוף ליתר מגבלות הבניה.
- (2) 2.1 בכל הבניינים הבנויים כחוק המצויים בתחום התכנית, ואשר בנייתם הסתיימה לפני מתן תוקף לתכנית ג/5952, (דהיינו 30.5.1991 להלן "המועד הקובע"), תותר בניה תוך שמירה על קו הבנין שהיה קיים במועד הקובע, וכפי שיוכח במסמכים שיומצאו עפ"י דרישת מהנדס הועדה ועל פי שיקול דעתו.
- 2.2 בניה מעל בנין שהיה קיים במועד הקובע תותר בקו בניה כאמור בסעיף 2.1 ובלבד שנשמרו כל הוראות תכנית זו. לרבות ההוראות לעניין זכויות הבניה, ובתנאי שהבניה אינה חודרת לתחום הדרך.
- 2.3 קווי הבניין לגבי בניינים שבניתם נסתיימה לאחר המועד הקובע, יהיו בהתאם להוראות זו.
- 2.4 על אף האמור בסעיפים 2.1, ו-2.2 – היתרי בניה בקו בנין הקטן מ-2.0 מטר, יחייבו המצאה של הסכמת השכן, ובהעדר הסכמה יהיה חייב המבקש להמציא הבקשה לשכנים ויחולו הוראות סעיף 2 ב, ג, לתקנות התכנון והבניה (היתר בניה, תנאים ואגרות).
- 2.5 לחניה מקורה יותר קו בנין אפס בתנאי של הסכמת השכן, וניקוז הגגות לתוך המגרש.
- 2.6 מספרי כביש וקווי בנין ראה בנספח תנועה.
- (3) במגרשים הכלולים בתכניות ג/5952 וג/9687 לא יפחתו הזכויות והוראות הבניה שנקבעו בהן לעניין התכליות, אחוזי הבניה, מספר קומות, קווי בנין, מספר יחיד לדונם ומספר מבנים במגרש.
- (4) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי בניה נשמר.
- (5) שטחי התכסית יכללו גם משטחי רצוף חיצוניים אשר מונעים חלחול המים לקרקע.
- (6) במגרש ששטחו מעל 600 מ"ר יותרו 3 יחידות למגרש. במגורים הכלולים בתכנית ג/5952 תותר בניה על פי הזכויות שנקבעו שם (בתכנית ג/5952) לאזור מגורים א'.
- (7) בשטח מסחר משולב במגורים לאורך כביש ראשי, יותרו בקומת קרקע וקומה א' שמושים מסחריים המשרתים את אוכלוסיית הכפר או התיירים ונופשים, ובתנאי שאינם מפריעים לשכנים. בשטח המיועד למסחר בלבד לא יותרו מגורים.
- (8) 8.1 גובה בניה מרבי של מבנים לא יעלה על גובה המצוין בטבלא.
8.2 אין להקים מתקנים ומכלים על החלק הגובה של המבנה.
8.3 הקלה ו/או חריגה מתכנית זו מותרת באישור מנהל התעופה האזרחית.
8.4 גובה מבנה מעל מפלס כניסה לא יעלה על 12 מ'.
- (9) הגבלת גובה בניה מתייחסת ממפלס הכניסה למבנה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - מגבלות בגין בטיחות טיסה:

שטח התכנית נמצא בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה. בתחום התכנית לא תאושר תכנית מפורטת אלא לאחר בדיקתה ובהתאמה להגבלות בניה בגין בטיחות טיסה במנהל תעופה אזרחית. התרי בניה בתחום התכנית כפופים למגבלות בניה של שדה תעופה ראש-פנה. בתחום תכנית שבתוקף המגבלות הם כפי שנקבע בתכניות שבתוקף.

ב. - תשתיות:

כללי: כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות מקומית ובאישורו.

1. מיס:

החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. הבקשה תציג פתרון לאיסוף המים למחזור ולהשקיה או כל שימוש חלופי אחר, מתואם עם מהנדס המועצה המקומית ובאישור הועדה.

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. 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 4.1 לא ינתן 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 תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 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 המינימליים המותרים.

- 4.2 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.

- 4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

- 5.1 מיקום מתקני אצירת האשפה בכל מתחם, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות מקומית.

- 5.2 פסולת ביתית וגושית תסולק למטמנות מאושרות בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה פינוי פגרים ופסדים לאתר האיסוף, יעשה בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 5.3 לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.

ג. - הנחיות סביבתיות:

1. אזורי מגורים

- 1.1 ייאסר לחלוטין גדול בע"ח (בעלי חיים) באזור הזה, להוציא חיות מחמד ביתיות. המועצה המקומית וועדה המקומית לתכנון ובניה יפעלו תוך שנתיים ממתן תוקף לתכנית זו להעברת כל מבני גדול בע"ח לאזור המיועד לכך.
- 1.2 לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שרפת דלק (למעט לצורכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית). לא תותר הקמת מבנים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.

2. אזור חקלאי מיוחד - אזורי גידול בע"ח

- 2.1 תנאי למתן היתר בניה באזור גידול בע"ח יהיה אישור תכנית בנינו למתחם שלם באישור ועדה מקומית ומשרד החקלאות.
- 2.2 הבקשה תכלול:
- 2.2.1 תכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז, תוך הקפדה על ניקוז הדרכים המובילות לאתר ובתחומו אשר יותאמו לניקוי ושטיפה בקלות.
- 2.2.2 תכנית ביוב, כולל מוצאים, מתקני טיפול וסילוק ויעדי סילוק, מאושרת על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.
- 2.2.3 הנחיות לאיסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה תעשה תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שיאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה של המועצה המקומית. ההנחיות יתייחסו בנפרד לפתרונות עבור פסולת ביתית, גושית, פגרים ופסדים וחומרים מסוכנים כולל רעלים, חומרי הדברה ותרופות.
- 2.2.4 התכנית תכלול הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים (דלקים, שמנים, רעלים וחומרי הדברה, תרופות וכד') בהתאם לחוק החומרים המסוכנים.
- 2.2.5 הנחיות בנוגע לשטחי גינון בין המבנים ולאפיונו של 'חיץ ירוק' בין המבנים לבין השימושים הגובלים – מגורים, דרכים ואחרים.
- 2.2.6 התכנית תכלול הנחיות למניעת משיכת ציפורים לתחום האזור.
- 2.3 בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור, משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- 2.4 המרחקים בין ריכוזים של בעלי חיים ייקבעו בהתאם להנחיות של משרד החקלאות.

- 2.5. אזור גידול בע"ח יהיה מגודר ומתוחם כך שהכניסה תהא באופן מבוקר דרך הכניסה הראשית, תוך הקפדה על פיקוח ובקרה וטרינרית.
- 2.6. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
- 2.7. הוצאת היתרי בניה באתר יותנו במילוי כל הדרישות הסביבתיות לשביעות רצון המועצה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

3. אזור מסחרי

- 3.1. ניתן לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות בסעיף 3.1.14 בפרק 3, ובפרט שאין הן מהוות מטרד אחת לשניה מבחינת רעש, ריח, זיהום אוויר והצטברות פסולת.
- 3.2. כל עסק שהפעלתו עשויה לגרום למטרדים סביבתיים יידרש להגיש נספח סביבתי וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

4. כללי

- 4.1. מניעת זיהום מי תהום: כל פעילות שעלולה ליצור שפכים תעשייתיים, חייבת באישור המשרד לאיכות הסביבה ומינהלת הכינרת.
- 4.2. מניעת מטרדים בעת בניה: כל בקשה להיתר בניה תציג פתרון לעבודות עפר - שפכים, מילוי, חפירה וניקוז באופן שהפגיעה בסביבה תהא מזערית, ולשביעות רצון מהנדס הרשות מקומית. מפעיל האתר אחראי לפינוי פסולת הבניה לאתר פסולת גושית שאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית ו/או הרשות המקומית.
- 4.3. רגישות סיסמולוגית: טובא זנגריה, ממוקמת באזור בעל עוצמה סיסמית 7 בסקלת מרקלי. ברמת רגישות זו, יש לשלב יועץ גיאולוגי בהכנת תכניות מפורטות, לערוך סקר תגובה לרעידות אדמה ולקבוע הנחיות בניה בהתאם.
- 4.4. בשטחים ששיפועם מעל 20% ייצבו המדרונות במסלעות או בקירות תומכים מדורגים שגובה כל מדרגה לא יעלה על 3.0 מטר. הקירות והמסלעות יכללו בתכנית הבקשה להיתר.

ד. - הוראות כלליות

1. אחוד וחלוקה:

- 1.1. התוכנית מאפשרת אחוד וחלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.2. אחוד וחלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

- 2.1. כל השטחים בבעלות פרטית המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. 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 ו/או 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 הבנין 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.

4. מבנים להריסה :

4.1 הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. לא ינתן היתר בניה במגרש הכולל מבנה להריסה אלא אם כן ייהרס קודם לכן המבנה המיועד להריסה.

4.2 מבנים לגידול בע"ח המסומנים בתשריט כמיועדים לפינוי בשל היותם מטרד סביבתי, יפונו, ובע"ח יועברו לאזורים שהוגדרו בתכנית כמתאימים לריכוז גידול בע"ח.

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 הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

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

7. 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. אשור בניית חניה מקורה מעבר לקווי בנין צדדיים מותנה בהסכמת השכן ובניקוז גג החניה לכוון המגרש המבקש.

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

10. כיבוי אש :

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

11. סידורים לנכים :

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: התכנית כוללת מתחמים עפ"י מסומן בתשריט שלבי בצוע לגביהן יחולו ההוראות הבאות:
מתחם א' – לביצוע מידי, בכפוף להפקדה תכנית איחוד וחלוקה לכל תחום שלב א', בהתאם לתכנית זו.
מתחם ב' – במתחם זה לא יתנו התרי בניה אלא לאחר הכנת תכנית מפורטת הכוללת עצוב ארכיטקטוני של כביש הכניסה ותכנית פיתוח, לרבות הנחיות ניקוז והוראות.
מתחם ג' – זנגריה לביצוע מידי בהתאם לתכנית ג/9687 והתיקונים אשר אושרו לה.

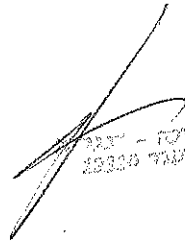
הועדה המקומית תפעל לפינוי המבנים להריסה ופינוי של מבנים לגידול בע"ח, המסומנים מתוקף תכנית זו, לא יאוחר מששה חודשים לאחר הכשרת ופיתוח האזורים המיוחדים לגידול בע"ח.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

יוזם התוכנית:

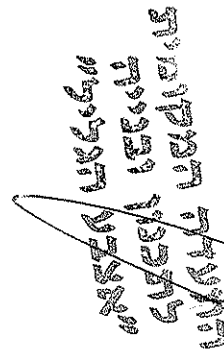


משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון מ"מ - י"ג
בנין תל אביב - מועד 2020

עורך התוכנית:

מ.ת.ל
מרכז תכנון לגליל בע"מ
טורזים, ד.ג. דרום גולן 12391
טל. 04-6938767

ועדה מקומית:



הועדה המקומית
לתכנון ובנייה
ישראל

ועדה מחוזית: