



# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/18160

מפטמה לבקר, טובא זנגריה

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: גליל עליון, אצבע הגליל  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הודעה על אישור יזומה מס' כ 6/16        יורחמם יזומה יזומה        יזומה יזומה</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז צפון        חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965        אישור תכנית מס' 6/16        הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה        ביום 13-8-13 לאשר את התכנית        מנהל כיתה התכנון</p>	
---	--

--	--

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מפטמה לבקר, טובא זנגריה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
18160/ג	מספר התוכנית		
50.92 דונם		1.2 שטח התוכנית	
תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
02.2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

גליל עליון, אצבע הגליל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
254050	קואורדינטה X		
762800	קואורדינטה Y		
מערבית ליישוב טובא-זנגריה.		1.5.2 תיאור מקום	
מ.מ טובא זנגריה, מ.א מבואות התרמון	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
צפת	נפה		
טובא - זנגריה	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
	שכונה		
	רחוב		
	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13562	מוסדר	חלק מהגוש	-	2
13563	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
גליל עליון, אצבע הגליל	

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.11.2005	5474	רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.11.2005	5474	השטח מוגדר כמרקם שמור ארצי	כפיפות	תמ"א 35- תשריט מרקמים
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוה.	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'4
16.08.2005	5696	חקלא/נוף כפרי פתוח	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 9
21.07.2008	5833	ללא שינוי ביעודי הקרקע	כפיפות	ג/12815

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	06.2007	-	20	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	06.2007	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	06.2007	1	-	1:1000	מנחה	נספח בניני
	ועדה מחוזית	המשרד להגנת הסביבה	04.2008	-	10	-	מחייב	נספח הנחיות סביבתיות בין-משרדיות לתכנון והפעלה של מפטמות בקר לבשר

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמים תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית / בעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	התוכנית מגיש
	04-6937305	052-8029304	04-6931106	כפר טובא 12310	טובא זנגריה מועצה מקומית			טובא זנגריה מועצה מקומית		

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6937305	052-8029304	04-6931106	כפר טובא 12310	טובא זנגריה מועצה מקומית			טובא זנגריה מועצה מקומית		

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
izafontichnun@mimi.gov.il	04-6453273		04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית	מנהל מקרקעי ישראל				

#### 1.8.4 עורך התכנית / בעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	מורד
a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3494950	04-6934977	כרוזים ד.ג. חבל כרוזים 12391	512073966	17408	006847214				
	04-6747297		04-6740297	עראבה		751		בדארנה עבדאללה סאלח			

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 הקמת מפטמה לבקר בשטח חקלאי

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 קביעת זכויות בניה והוראות בניה להקמת מפטמה לבקר בשטח חקלאי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית: 50:92 הונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מ"ר		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6,000		+ 6,000 מ"ר	-	מ"ר	מבני משק - תא שטח 661
			לפי תכנית ג/6540			חקלאי - תאי שטח 660
			לפי תכנית ג/12815			מתקנים הנדסיים
			לפי תכנית ג/12815			מגורים בי

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
הנחות מיוחדות	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		יעוד	תאי שטח
		קרקע חקלאית	660
		מבני משק	300
	1a,2,3	מגורים ב'	1a,2,3,60
	1b	מתקנים הנדסיים	1b,280,281

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
39.3	20.0	63.9	32.51
24.6	12.51	31.1	15.85
31.1	15.85	1.9	0.96
1.9	0.96	3.1	1.6
3.1	1.60		
100.0	50.92	100.0	50.92
			סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1:1</b>	<b>שימושים</b>
<b>ב.</b>	השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט הינו שטח קרקע חקלאית. כל השימושים בשטח זה יהיו בהתאם לתכנית ג/6540.
<b>4.1:2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	כל ההוראות בשטח זה יהיו בהתאם לתכנית ג/6540.

<b>4.2</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.2:1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ואפור לסירוגין הינו שטח למבני משק. שטח זה ישמש להקמת מפטמה לבקר. בשטח זה יותר להקים סככות נוספות לסככה הקיימת המיועדות לבקר וצאן, מרכז מזון, סילוסים, גדרות וחצרות לבקר. בבקשה להיתר יצויין פתרון לטיפול בזבל ובפסדים ומניעת מפגעים לשכונת המגורים הסמוכה באישור היחידה לאיכות הסביבה בגליל עליון.
<b>4.2:2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת טיפול נופי, קווי מים, ביוב, תקשורת וחשמל. תכנית הבינוי תראה נקודת איסוף פסדים וזבל והוראות הטיפול בהם, מתקני חלוקת מזון לבקר, מתקני איחסון, גדרות וחצרות.
<b>ב.</b>	במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית שתכלול טיפול נופי סביב המפטמה בהתייחס לשמירת הסביבה והנוף ובהתייחס לשכונת המגורים ממזרח.

<b>4.3</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.3:1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	השטח בתשריט הצבוע בכתום ישמש ליעוד מגורים ב'.
<b>ב.</b>	תאי השטח שמספרם 1a-1 ו-2 והמסומנים בהוראות מיוחדות הינם מבני סככה קיימים בהיתר בניה שמספרו 2702. תא שטח שמספרו 3 מסומן בהוראות מיוחדות הינו מבנה סככה קיים בהיתר בניה שמספרו 4554.
<b>4.3:2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	על תא שטח שמספרו 60 חלות הוראות תכנית מס' ג/12815 המאושרת.
<b>ב.</b>	מבני הסככות המסומנות בהוראות מיוחדות ייהרסו על ידי היזם וכתנאי למתן היתר בניה בייעוד המגורים אשר במסגרת תכנית זו.
<b>ג.</b>	תנאי למתן טופס 4 למבני המפטמה הינו הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה במצב מוצע. לגבי הסככות המאושרות על פי היתר בניה מספר 2702 ו-4554 יש לפעול על פי ההוראות המיוחדות אשר מפורטות בנפרד בהוראות התכנית.

<b>4.4</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.4:1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ע"פ תכנית ג/12815 המאושרת
<b>4.4:2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	ע"פ תכנית ג/12815 המאושרת. תא שטח 1b הנמצא בתחום שטח שיעודו מתקנים הנדסיים הינו מבנה סככה בהיתר שמספרו 2702. מבנה זה לא ישמש לגידול בעלי חיים מעת שינתן היתר בניה למגורים בשטח הסמוך.

<b>4.5</b>	<b>זרד קיימת</b>
<b>4.5:1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ע"פ תכנית ג/12815 המאושרת
<b>4.5:2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	ע"פ תכנית ג/12815 המאושרת





**6. הוראות נוספות**

**6.1 מים**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדסי הרשויות בתחומן עובר פתרון הספקת המים.
2. אספקת מי שתייה ממערכת המים הציבורית למבנים שיוקמו בתחום המפטמה יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב - 1992

**6.2 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדסי הרשויות בתחומן עובר פתרון הניקוז ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.3 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדסי הרשויות בתחומן עובר פתרון הביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

**6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים**

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

**6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

- ב. תחנות השנאה
  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

### 6.6 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 חייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 6.7 תנאים לביצוע התכנית

- 6.7.1 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 6.7.2 תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת טיפול נופי, קווי מים, ביוב, תקשורת וחשמל. נספח הבינוי יראה נקודת איסוף פסדים וזבל והוראות הטיפול בהם, מתקני חלוקת מזון לבקר, מתקני איחסון, גדרות וחצרות.
- 6.7.3 תנאי למתן היתר בניה, אישור התכנון המפורט ע"י מנהלת הכנרת.

### 6.8 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- זאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 6.9 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יוחזרו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

### 6.10 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 חוזר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה 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.

### 6.11 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.12 חניה

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

**6.13 עתיקות**

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

**6.14 הוראות הג"א**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.15 כיבוי אש**

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

**6.16 תנאים למתן היתר בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית ותאום עם המשרד להגנת הסביבה.
2. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, חיבור למערכת הביוב של הישוב בהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך.
3. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא איחוד וחלוקה ע"פ חוק התו"ב

**6.17 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה שדה התעופה מחניים**

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין גובה בתחום המישור האופקי והמישור הקוני והגבלות בשימושי קרקע למיזעור סכנת ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של שדה התעופה מחניים.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה מחניים.
- ג. מבנים ומתקנים באתר וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ולאישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבנייה.
- ד. תנאי להעמדת מנופים, עגורנים ותרנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

**6.18 מניעת מטרדי ציפורים לתעופה**

מתקני איכסון המזון ומתקני האכלה יתוכננו כך שלא יהיו נגישים / נוחים לעופות. אם לאחר הפעלת המפטמה יתברר שכמות הציפורים באזור עלתה, על פי דרישה של רשות שדות התעופה יותקנו ויופעלו אמצעים כגון: רישות, גורמי דחיה, ויסות(לכידה, הרחקה, דילול ישיר) וכדומה להקטנת המטרד.

**6.19 מבנים להריסה**

המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו יהרסו בפועל כתנאי למתן טופס 4 למבני המפטמה.

**6.20 נגר עילי**

א. שימור משאבי מים-א'1:

- מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
- את מי הנגר מהגגות יש להעביר אל השטחים הפתוחים מחוץ לתחום התכנית.
- ב. ניקוז מים ושפכים במבני משק:
1. מתחם המפטמה יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם במעלה המפטמה, ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז הטיבעית בלא שיבואו במגע עם הזבל.
  2. הנגר העילי מכל הגגות בשטח המטמה, כולל גגות מרכז המזון ואחסון הזבל, יופנה אל תעלת הניקוז ולעבר מערכת הניקוז הטיבעית. הנגר יופנה באמצעות מזחלות, ו/או הגלשת הסככה למרחק של 1.5 מ' אל מחוץ לשטח המפטמה 0.75 מ' במקרים בהם הרוח השולטת היא נגדית).
  3. תשטיפי הזבל יופנו למערכת הביוב לאחר טיפול מקדים בהתאם לצורך, כך שיעמדו באיכות הנדרשת להזרמה למערכת טיפול בשפכים. שפכים סניטאריים ינוקזו אל קו הביוב הסמוך ביותר, ובאישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגמו השפכים בבור אטום ובנוי מבטון, או במכל עשוי

- מפלסטיק. נפח הבור או המכל יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות פינוי הזבל, אך הוא לא יפחת מ-5 מ"ק. השפכים מבור/ מכל האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה על ידי ביובית ובאישור הרשות המקומית.
4. הובלת השפכים תיעשה במערכת סגורה ואטומה לחלחול (בצנרת סגורה ואטומה).
5. משטח הרביצה של הבקר יהיה אטום לחלחול תשטיפים לקרקע ולסביבה.

### 6.21 הוראות מיוחדות

1. מבני הסככות המסומנות בהוראות מיוחדות יחרסו ע"י היזם כתנאי למתן היתר בניה למגורים.
2. לא יינתנו היתרי בניה למבנים לגידול בע"ח במרחק הקטן מ-50 מ' ממבנה מגורים.

### 6.22 איכות הסביבה

תנאי למתן היתרי בניה במפטמה אישור היחידה לאיכות הסביבה על עמידה בתנאי "הנחיות סביבתיות בין משרדיות לתכנון והפעלה של מפטמות בקר לבשר" של המשרד להגנת הסביבה.

### 6.23 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

### 6.24 זיהום מי תהום

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מנהלת הכנרת בדבר הקמתן של מערכות הולכה וטיהור שפכים באופן שימנע זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בשלב אחד	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מועצה מקומית טובא זנגריה	05854732	זנגריה אחמק	מגיש התוכנית
		מועצה מקומית טובא זנגריה			זיס בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		512073966	006847214	אבישי טאוב	עורך התכנית

התוכנית נכנסה לתוקף עקרונית לתכנית, בתנאי שזו נהיה נתמכת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התחייבות זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנדון בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ואו ויתור על זכותנו לבטלנו כולל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. **שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה, נספח הנחיות סביבתיות בין-משרדיות לתכנון והפעלה של מפטמות בקר לבשר		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.5	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	1.8	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
	8.2		✓	

(1) מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תנחית לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החתימת מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבאיית – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת כניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.



<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18160 ששמה- מפטמה לבקר, טובא זנגריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

---

ב.

---

ג.

---

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אבישי טאוב

תסגן אדריכלי תכנון שייס ב"מ

כורזים ד.ג. חבל כורזים

טל 06-6934977 - פקס 06-6938168

02.2013

חתימת המצהיר

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך



**נספח הליכים סטטוטוריים**



**אבישי טאוב**  
 תכנון אדריכלי ובעני שרים מ"מ  
 כוראים ד.ג. חבל כוראים  
 סל 6934977-06 פקס 6932946-06

חתימה:

תאריך: 02.2013

עורך התוכנית: אבישי טאוב

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	ולקחש"פ	2.8.2010
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית