

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' אג/מק/042/5952.

תוכנית לשינוי קווי בניין – טובא זנגריה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"אצבע הגליל"  
20.10.2014  
נתקבל

הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תוכנית מפורטת.

סוג התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"אצבע הגליל"  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' אג/מק/042/5952  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיעור מס' 203006  
מזכיר הועדה  
מזכירת הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' אג/מק/042/5952  
מורשמה בילקוט הפרסומים מס' 6654  
מיום 12.10.14

## מחוז הצפון

### תכנית מסי אג/מק/042/5952.

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ואיחוד וחלוקה בהסכמה

1.1 שם התכנית

2176.00 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה 3

תאריך עדכון 05/02/14

סוג התכנית תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד

וחלוקה

מוסד התכנון

ועדה מקומית

המוסמך להפקיד

את התכנית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

#### 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

קואורדינטה מערב 255750

מזרח - Y

קואורדינטה דרום 763725

צפון - X

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טובא זנגריה

בתכנית

התייחסות לתחום הרשות הרשות בתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית טובא זנגריה ישוב

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14151	מוסדר	חלק מהגוש	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
14151	13960

### 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
5952/ג	9
תרשי"צ 1/49/3	15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5952/ג 12815/ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר החוראות בתוכנית 5952/ג ותוכנית 12815/ג ממשיות לחול.		

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר
הוראות התוכנית	• מחייב		12		15/12/09	עבד גנאים	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	1		15/12/09	עבד גנאים	
נספח חלוקה	• מנחה	1:250		1	15/12/2009	עבדאללה בדארנה	

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		5292.305	04-6934363	12310	מ.מ. טובא					

1.8.1.1 יזם במועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
		5292.305	04-6934363	12310	מ.מ. טובא					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מנהל מקרקעי ישראל	מקצוע / תואר	בעלים
										• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה עבד וגאים	מקצוע / תואר	מהנדס
		0544230311	04-6742717	ת.ד. 2658 מיקוד 20173		36507	056876337		מהנדס בניין B.S.C.	• מהנדס

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית לפי סעי' 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה שמטרתה כוללת את הנושאים הבאים:  
שינוי קווי בניין בכדי לאפשר בניה קיימת וניצול יעיל למגרש לפי סעי' 62 א (א) (4) .  
חלוקה תכנונית למגרשים .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי קווי בניין כפי שקבוע בתשריט , לפי הקבוע בסעיף 62 א (א) (4) .
- חלוקת תיכנונית למגרשים .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.176	שטח התכנית – דונם
		לפי ג/12815	מגורים – מספר יח"ד

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
2A, 1A	מגורים א'
1B	דרך מאושרת

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 יעוד מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

על פי תוכנית ג/12815 – מגורים א'

#### 4.1.2 הוראות

על פי תוכנית ג/12815 – מגורים א'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד משטח תא	תכסי משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מרחק מתחנת הכניסה לקובעת						מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת				
3.0 *	3.0 *	3.0 *	3.0 *	3.0 *	לפי תוכנית ג/ 12815 מאושרת – מגורים א'	לפי תוכנית ג/ 12815 מאושרת – מגורים א'	לפי תוכנית ג/ 12815 מאושרת – מגורים א'	לפי תוכנית ג/ 12815 מאושרת – מגורים א'	לפי תוכנית ג/ 12815 מאושרת – מגורים א'	1A	מגורים ב'				

\* קו בנין לבניה קיימת בלבד בהתאם למסומן בתשריט .



**6. הוראות נוספות**

כל הוראות תוכנית ג/ 12815 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול על תוכנית זו.

**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.2 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.4 כיבוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה בכל מקום הנדרש עפ"י כל דין.

**6.5 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר לפי בקשת מהנדס העיר/הוועדה.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה, וזה יהיה כפוף להוראות מהנדס העיר/הוועדה.

**6.6 מים**

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

**6.7 ניקוז**

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

**6.8 ביוב**

פתרון לביוב וטיפול בשפכים יינתן בהתאם להנחיות משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.

**6.9 אשפה**

פתרון לאשפה יינתן במסגרת הבקשה להיתר, ויקבל את אישור מהנדס הרשות המקומית, אישור משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.

**6.10 פיצוי ושיפי :**

כל הוצאות התוכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התוכנית. יוזם התוכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דרך אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

**6.11 הוראות בנושא חשמל**

בהתייחס לדרישת חוק החשמל ותוק הקרינה (ותנאי היתרי הקרינה) הבלתי מייגנת 2006 אבקשכם להכליל בתקנוני התביעות החדשות את סעיף מגבלות הבניה מרשתות החשמל, שלהלן, במקום הסעיף הסטנדרטי הקיים בתכניות בנין עיר :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :  
לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משלך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

**6.12 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

עפ"י תוכנית ג/12815.

**7.2 ביצוע תוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/10/14			056876337	עבד גנאים	מגיש התכנית
13/10/14	צקאל			עדנאן הייב	יוזם התוכנית
			----	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
10/10/14			056876337	עבד גנאים	עורך התכנית

חלוקת שטחים הופץ והתם כסך

בריאן הייב, עו"ד  
 56633

13-10-14