

28.12.03 *Qust*

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: טובא-זנגריה

שם ישוב- טובא-זנגריה

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/12207 מהווה שינוי למתאר מספר ג/ 5952 ותרש"צ מס' 1/49/2

**שינוי יעוד של קרקע לצורכי צבור לקרקע למגורים**

### מקום התוכנית:

טובא שכונת חמר

צפון: 255350		מזרח: 763625	
מגרש	חלקות	מספר גוש*	
601	3	13960	
-	116	14149 (ע"פ מפת הגושים החדשה)	

\* עפ"י רשת ישראל החדשה.

### 1.3 שטח התוכנית:

2.714 דונם

### 1.4 בעלי עניין:

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

טל: 066558211

יזם התוכנית: מועצה מקומית טובא-זנגריה, כפר טובא זנגריה

מיקוד 12310 טל: 046937102 פקס: 046937305

מגיש התוכנית: מועצה מקומית טובא-זנגריה, כנ"ל

עורך התוכנית: איאד סלימאן (מהנדס המועצה), BSC, 86017, טובא,

פקס: 06-6937305, טלפון 06-6937102.

הודעה על אישור תכנית מס. <u>12207</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. <u>12207</u>
הועדה המהוזה לתכנון ובניה החליטה
ביום <u>23.7.03</u> לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת, ייעודי הקרקע שטח בנוי כפרי ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת, ייעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: ישוב כפרי חקלאי תוכנית אב: התכנית מהווה שינוי ייעוד במגרשים אליהם הי מתייחסת, משטח למבני ציבור לשטח למגורים תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי במגרשים שאליהם היא מתייחסת 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 7 עמודים - .
- ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000 .
- ג. תשריט בקנ"מ 1:500
- ה. טבלה לחלוקת מגרשים.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.06.00	הכנה
20.01.02	עדכון 1
02.12.03	עדכון 2

### 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                              | - אזור מגורים א        |
| 7 . קו רציף בצבע ירוק                           | - גבול חלקה            |
| 8 . קו רציף בצבע שחור                           | - גבול מגרש            |
| 9 . קו ירוק עם משולשים ירוקים                   | - גבול גוש             |

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	
-	-	37.73	1024	אזור למבני צבור
37.73	1024	-	-	אזור מגורים א
1690	1690	62.26	1690	דרכים
100	2714	100	2714	סה"כ:

**פרק 2 -**

**2.1 מטרות התוכנית:**

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

**2.1 מטרות התוכנית:**

שינוי יעוד של קרקע לצורכי צבור לקרקר למגורים בשכונה רוויה בקרקע ציבורית במקביל לתכנית אחרת שמטרתה שינוי יעוד של קרקע למגורים לקרקע לצורכי צבור בשכונה דלת קרקע ציבורית.

**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	1106=108%*1024	6

**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.  
**דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.  
**אזור למגורים א:** בשטח זה תותר הבניה כפי שמוגדר ברשימת תכליות לאזור מגורים א בתקנון תכנית המתאר מס' 5952/ג

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קני בניה			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ בבל תקומות E	לכסיי תקרקע (תכנית)	שטחי שרת D	שטחים עיקריים C	מותח למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי						
6	3	12	3	126	42	6	36	-	42	3	3	3	400	מגורים א				

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

### **3.3 הוראות נוספות:**

א. - תשתיות:

#### **1. מיים:**

אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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 לקווי 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 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 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 היתר. 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 מהמסד הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 5 - חתימות**

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מועצה מקומית טובא - זנגריה  
מיקור 12310  
טל. 06-6937102 פקס: 06-6937305

מגיש התוכנית:

מועצה מקומית טובא - זנגריה  
מיקור 12310  
טל. 06-6937102 פקס: 06-6937305

עורך התוכנית:

סלימאן אימאד  
מהנדס אזרחי  
רשמי משרד המנדט-ת.מ. 86017