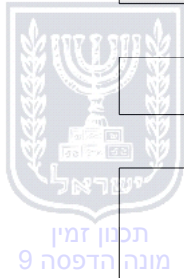


## הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0740043

תחנת משטרה - טובא זנגריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

לשם הקמת תחנת משטרה מקומית בטובא-זנגריה, נדרש מגרש בשטח של כ-3.5 ד'.  
תכנית זו מקצה שטח לתחנת משטרה בכניסה ליישוב טובא-זנגריה ע"י שינוי יעוד מ'קרקע חקלאית' לימבנים  
ומוסדות ציבור לחירום והצלה, קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית תחנת משטרה - טובא זנגריה

מספר התכנית 253-0740043

1.2 שטח התכנית 3.588 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל העליון

קואורדינאטה X

255439

קואורדינאטה Y

764754

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות:

נפה

צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

כניסה ליישוב טובא זנגריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13487	מוסדר	חלק		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

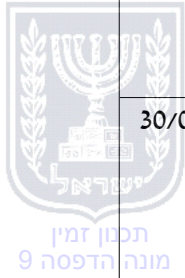
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 4919	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4919 ממשיכות לחול.	3394	93	30/10/1986



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע	לא
תשתיות	מנחה		14	08/04/2019	ענבל אברהם	16: 55 08/04/2019	תחנת משטרה - טובא זנגריה. הוראות נספח תשתיות - מים, ביוב וניקוז.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	31/03/2019	דורית שפינט	14: 56 02/04/2019	קומפילציה של תוכניות מפורטות מאושרות	לא

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****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	03-9533333		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	03-9533333		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קרן קיימת לישראל			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	48	04-6909009		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת מים וביוב, ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@g mail.com

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

התכנית קובעת כ-3.5 ד' לתחנת משטרה ע"י שינוי יעוד מ'קרקע חקלאית' ל'מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה', קביעת זכויות והוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מ'קרקע חקלאית' ל'מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה'.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות בניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	3,588	100
סה"כ	3,588	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	3,588.83	100
סה"כ	3,588.83	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
4.1.1	שימושים
	<p>(א) תחנת משטרה.</p> <p>(ב) שימושים נלווים אשר משרתים ו/או תומכים בתכלית הנ"ל כגון משרדים, חדרי הדרכה, מחסני ציוד, חדרי מנוחה, חדר שירות רפואי, חדר התרמת דם וכד'.</p> <p>(ג) מבני צל ו/או מצללות ו/או סככות לחניית רכבים, חצרות לחניית ניידות ורכבי שירות, חניות ומבנים טכנים, מתקנים הנדסים, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>(ד) תותר התקנת אנטנות תקשורת לשירותי חירום על גג הבניין.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. עיקר המבנה יבנה בדופן הדרומי לכיוון כביש 8677.</p> <p>2. כניסת כלי רכב למגרש תתוכנן מהדרך הגובלת במערב למגרש.</p> <p>תאסר כניסת כלי רכב מכביש 8677.</p> <p>3. מרבית שטחי החניה וחצר שירות ימוקמו באזור הצפוני של המגרש.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
5	5	5	5	1	3	15 (1)	60	160	2150		720	2870	3588	1	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 22609/0 נטור, ח', 3795/0 "נטור, ח'" י"פ: 1091 עמ" 1371 מיום: 18/05/1964 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד זכויות בניה או תוספות או הגשת התכנית החדשה שלא יתווספו עקב שינויים אלה שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.2****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.

**6.3****חשמל**

- (א) איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
  2. 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 3.0 מ'.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו 5 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.
  - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ' מציר הקו
  - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'
  - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'
  3. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ומ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
  4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- (ב) המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- (ג) תנאי לקבלת היתר בנייה לחדר שנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממנה

<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>מערכת הניקוז המוצעת:</p> <p>שטח התוכנית ינוקז לכיוון דרום מערב. קיים מעביר מים מתחת לכביש 8677. הניקוז יעבור דרך מעביר זה לעבר תעלת כביש קיימת מעברו הדרומי של כביש 8677 ומשם לעבר נחל ראש פינה, ללא שינוי מהמצב הקיים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סקר סייסמי</b></p> <p>(א) בשטח התכנית קיים חשש להגברת שתית חריגה בעת רעידת אדמה. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת החשש להגברת שתית על ידי המהנדס האחראי לבניה בהתאם להנחיות ת"י 413.</p> <p>(ב) עבודות החפירה באזורים החוליים בשטח התכנית תעשינה עפ"י ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטויות בחתך החולי בעת רעידת אדמה ובלעדיה.</p> <p>(ג) מאחר וקיים בשטח התכנית חשש להתנזלות קרקע, לעת החקירה הגיאוטכנית באתר, תערך בדיקה מדוקדקת של התכנות להתנזלות, כגון בדיקות SPT בקידוחים או שווה ערך באחריות המהנדס האחראי.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p> <p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>(ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(ג) חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ד) עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>(א) אישור תשריט חלוקה תואם התכנית, והבטחת רישומו.</p>	<p><b>6.7</b></p>



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(ב) אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית על תא שטח שלם אשר תציג ותתייחס למיצוי פוטנציאל הבניה במגרש. תכנית הבינוי תערך בקנ"מ שלא יפחת מ-500:1 ותכלול: תאור העמדת המבנים, גבהים, שמושים, נגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך ע"ג מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. ניתן יהיה לאשר את תכנית הבינוי האמורה</p> <p>כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>(ג) הבטחת ביצוע תשתיות.</p>



6.8	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(א) ביוב</p> <p>1. מערכת השפכים המתוכננת - שטח התוכנית יחובר למערכת הביוב של כפר הנשיא. הביוב ייסנק באמצעות משאבה מקומית בקו סניקה 110 (מ"מ) לעבר כפר הנשיא. החיבור יתבצע לקו היורד דרומה מההרחה של כפר הנשיא.</p> <p>2. פתרון קצה לביוב - שפכי התוכנית יבויבו למט"ש כפר הנשיא. מט"ש כפר הנשיא מייצר קולחים ברמה שניונית. הקולחין מיועדים להשקיה.</p> <p>המט"ש מטפל בשפכי טובא זנגריה וכפר הנשיא. שפכי טובא זנגריה מיועדים להתבייב בעתיד לעבר מט"ש צחר.</p> <p>(ב) מים</p> <p>שטח התוכנית יחובר לחיבור צרכן קיבוץ כפר הנשיא, בסמוך לכניסה לקיבוץ. החיבור באמצעות קו מוצע אשר יונח מעברו הצפוני של כביש 8677. חיבור המים ייעשה ע"י קולחי גליל עליון.</p> <p>(ג) הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>(ד) תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>(ה) מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>



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

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
-------------------------------------