

16/6/05
תק - מח - 430-04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל תחתון

תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז גליל תחתון

תכנית מפורטת מס' _____ בסמכות ועדה מקומית
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה - שטחים למבני ציבור ושטח למגורים

גבעת אבני

שינוי לתוכנית מס' ג/ 8094 המאושרת

התכנית בסמכות ועדה מקומית
ע"פ סעיף 62 א (א) (1), (6) לחוק התכנון והבניה

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לשטחים למבני ציבור ושטח למגורים - גבעת אבני שינוי לתכניות מפורטת מסי ג / 8049 המאושרת. הסדרת שטחים למבני ציבור ושטח למגורים.

1.2. מקום התכנית :

בתחום הישוב גבעת אבני
נ.צ. 24140 / 74181 24133 / 7421

מש' חלקי חלקה	מש' חלקה	גוש
4,7,12-14,20,22-24,54,56		15241

1.3. שטח הסרקע :

64.06 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי עינין :בעל הסרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טל : 04-6558211 פקס : 04-6552799

יזם התכנית :

עמותת גבעת אבני שלב ג'

מגיש התכנית :

עמותת גבעת אבני שלב ג'

עורך התכנית :

מיכל הלוי, א.ב. תכנון צמח.ג. עמק חורדן 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את תכנית המתאר המקומית ג / 8049 המאושרת.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת
 החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 10 דפים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקניימ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
4/2004	
3/2005	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
כחום	מגורים
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
קו עם משולשים	גבול גוש
קו ומספר בידוק	גבול חלקה ומספרה
רבע עליון של עיגול	מטי דרך
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
רבע צידי של עיגול	מרחק בניה מקצה הדרך
ירוק	שטח ציבורי פתוח
חום	דרך קיימת מאושרת

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעד הקרקע
אחוזים	שטח / דונם	אחוזים	שטח / דונם	
5.04	3.23	5.04	3.23	מבני ציבור
67.63	43.33	67.63	43.33	מגורים
20.40	13.07	20.40	13.07	דרך קיימת / מאושרת
6.93	4.44	6.93	4.44	שטח ציבורי פתוח
100	64.06	100	64.06	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1 מטרות התכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך התאמת השטח למבני ציבור ולמגורים.2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.3.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מבני ציבור	2584
מגורים	11440 (220x26)

3. הוראות התכנית :3.1. רשימת התכליות והשימושים :3.1.1 כללי :

לא יינתן היתר להקמת בינין ולא תשמש שום קרקע או בינין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבינין.

3.1.2 מבני ציבור :

תכלית מבני הציבור - בכפוף להוראות פרק ה' סעיף 2 (עמ' 10) ברשימת התכליות בתכנית ג/ 8049 המאושרת גבעת אבני.

3.1.3 מגורים :

תכלית מגורים - בכפוף להוראות פרק ה' סעיף 1 (עמ' 8) ברשימת התכליות, בתוכנית ג/ 8049 גבעת אבני המאושרת.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח :

יוותרו כל השימושים בכפוף להוראות תוכנית ג/ 8049 גבעת אבני המאושרת.

3.1.5 דרכים :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 8049 גבעת אבני המאושרת.

3.2.4 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות החכנת והבניה
 (הישור שטחים ואחוזי בניה בתכניות והתורים ותשיע 1992)
 לא ניתן חיתוך בניה אלא בהתאמה לתוכניות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור ועיקויים עיקריים	גודל מס'ש מניימלי [מב'מ"ר]	קנין בנין				מס'ר אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				זכות בניה מקסימלי	במטרים (1)	
		צדדי	אחורי	קדמי	מכל למעלה הכניסה	מחסות למעלה הכניסה	עיקויים שימושים	שטחי שרות	לביטוי הקרקע (מבטויים)			סה"כ
מבני ציפור	מתאים למתכנת	4	5	5	5	80%	10%	40%	90%	260 מ"ר	2	11.0
מגורים	500	4	4	5	5					180 מ"ר	2	9.5

* תוכן הטבלה בכפוף להוראות תוכנית ג/8049. אחוזי הבניה המותרים בייעודי הקרקע: מגורים מבני ציפור והים לאלו שנקבעו בתוכנית ג/8049 – גבעת אבני המאושדות.

- (1) גובה המסגרת יסוד מפיני קרקע מתוכנת.
- (2) תיעוד המקומות רישאית לנייד % בניה ממועל למעלה הכניסה אל מוחתת למעלה הכניסה בלבד ונתנאי שבטח"כ % הבניה נשמרים.

סוף מיון
 →
 80/2/18
 מאת אילן ארס
 ארס ארס

3.3. תוראות נוספות :

א. תוראות ארכיטקטוניות :

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תכנית בנוי לעיצוב הצורה, חומרי הבנייה, המבנים ומבנים נלווים.

1. מבני ציבור :

בכפוף לתוראות סעיף 2 בפרק ב' בתוכנית ג/ 8049. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו בהתייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה סביבתית.

2. מגורים :

בכפוף לתוראות סעיף 1 בפרק ב' בתוכנית ג/ 8049.

ב. ונשתנות :

1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה כתיאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת תכנות.

4. חשמל ותקשורת

איסור בניה בקרבת קווי חשמל :

- אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מבעל רישיון החלוקה באזור ובחתימה לדרישותיהם.
- חמרחקים המינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לפי החוק ורק לאחר תאום וקביעת הנחיות עם הרשת במקום.

רשת חשמל מתח גבוה

- רשת החשמל מתח גבוה בתחום התוכנית תהייח בכבלים תת קרקעיים.
- תחנות השנאים תהיינה במבנים מיוחדים שיוצבו במרחק שלא יקטן מ- 5 מ' מקו בניין של המגרשים הסמוכים המיועדים לבניה.

רשת חשמל מתח נמוך

- כל החיבורים לבנייני המגורים יהיו בכבלים תת קרקעיים.
- מיקום ארונות החשמל וארונות המונים יותאם לתוכנית ג/ 8049 ויבוצעו בהתאם ללוח הזמנים של בעלי רישיון החלוקה באזור.
- כל רשתות החשמל וחיבוריהם יהיו עפ"י הוראות חברת החשמל.

תקשורת

רשתות הטלפונים, טלוויזיות ו/ או כבלי התקשורת האחרים בתחום התוכנית תהיינה תת-קרקעיות, וכל החזנות תהיינה תת קרקעיות. ארונות התקשורת יותאמו ללוח הזמנים של חברות חתקשורת השונות.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 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 מסודר.

ג. חוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :
 תוך שישה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. היטל השבחה :
 היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות חתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. חניה :
 החניה תחיה בתחום המגרשים בהתאם לחזראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש.
6. הוראות חג"א :
 לא יוצא חיתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות החתגוננות האזרחית.
7. כיבוי אש :
 קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות חכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לחוצאת חיתר בניה.
8. סידורים לנכים :
 קבלת חיתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
4. מימוש התכנית :
 4.1. שלבי הביצוע :
 התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י ועד הישוב ומהנדס הועדה המקומית.
 4.2. תקפות התכנית :
 לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזורי צמוד מס' 15132-15132
סל 751807, 04-6751184

ועדה מקומית לבריאות
 מס' 14/10 (10.10.05)
 המסדור תכנית מס' 14/10 (10.10.05)
 הועדה המקומית החליטה להקדיש את התוכנית
 בשיבת מס' 14/10 (10.10.05)
 יו"ר הועדה

4 | 805
 הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 14/10 (10.10.05)
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5444
 מיום 10.10.05 עם 35

4 | 805
 הועדה המקומית לחכרון ולבניה גליל תחתון
 הודעה על הפקדת תכנית מס' 14/10 (10.10.05)
 פורסמה בעיתון מס' 5444 ביום 10.10.05
 ובעיתון מס' 5444 ביום 10.10.05
 ובעיתון מקומי מס' 5444 ביום 10.10.05

ועדה מקומית לבריאות
 מס' 14/10 (10.10.05)
 אישור תכנית מס' 14/10 (10.10.05)
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיבת מס' 14/10 (10.10.05)
 יו"ר הועדה
 חנוכיאל תבון

4 | 805
 הודעה בדבר אישור תכנית מס' 14/10 (10.10.05)
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5444
 מיום 10.10.05 עם 35

4 | 805
 הועדה המקומית לחכרון ולבניה גליל תחתון
 הודעה על הפקדת תכנית מס' 14/10 (10.10.05)
 פורסמה בעיתון מס' 5444 ביום 10.10.05
 ובעיתון מס' 5444 ביום 10.10.05
 ובעיתון מקומי מס' 5444 ביום 10.10.05

מועצה איזורית הגליל התחתון
 ד.ג. גליל תחתון 14101 טל' 04-6628210
 E-mail: mehandesgl@iula.org.il פקס 04-6628212
מתלוקת הנדסה



08 דצמבר 2008
 י"א כסלו תשס"ט

לכבוד -
 ויקול קרייטמן
 מנהלת מחי מיפוי
מנהל מקרקעי ישראל

שלום רב,

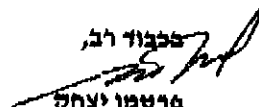
חנדון: גת/מס/4/8094 - גבעת אבני

טבלת זכויות הבניה הוגדרה בתוכנית הנ"ל בכפוף לחוצאות תוכנית ג/8094 (ראה הערת כוכבית בטבלה).

עפ"י ג/8094 זכויות הבניה כדלקמן:

- שטח עיקרי 220 מ"ר.
- שטחי שרצה 40 מ"ר מעל מפלס חכניסה + 50 מ"ר מתחת מפלס חכניסה.
- טה"כ 260 מ"ר מעל מפלס חכניסה + 50 מ"ר מתחת מפלס חכניסה.

חועדה המקומית רשאית לנייד את זכויות הבניה ממעל מפלס חכניסה אל מתחת למפלס חכניסה בלבד.

לכבוד רב,

 מרסמן יצחק
 מהנדס תמועצה

העתק: תיק מפורטת.

- אילנה
- ארבל
- בית קשת
- בית רימון
- גבעת אבני
- חודיות
- חזרענים
- כדורי
- כפר זיתים
- כפר חיטים
- כפר קיש
- לכיא
- מסד
- מצפה
- מצפה נטופה
- שדה אילן
- שדמות דבורה
- שרונה