

2-1976

25.10.94

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תכנית מפורטת

מס' ג/3207

אלוני אבא

פרק א' התכנית

1. המקום - אלוני אבא.
2. גבול התכנית - במותחם בקו כחול מלא בתשריט.
3. שם וחלות התכנית - התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 3207 - אלוני אבא. תוספת לגן 2799, שתחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כמסומן בתשריט.
4. גושים וחלקות: גושים 12321 חלקות 17.16.5 חלקי חלקות 2.6
5. התשריט: בקנ"מ 1:1000, המצורף לתכנית זו, יהיה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית: 32.5 דונם.
7. יוזמי התכנית: מושב אלוני אבא
8. עורכי התכנית: - ויקי בן ציוני / אהד בקין - אדריכלים רח' הכרמל 19 א', ק. טבעון 36000 טל: 04-9835755, 04-9834586
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
10. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאיזור מגורים לצורך הרחבת איזור המגורים של הישוב.
 - ב. התווית הדרכים והשבילים למיניהם בשטח.
 - ג. קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי האדם, השטחים הציבוריים, שירותים ובניני משק בשטח האמור.
 - ד. קביעת הנחיות פיתוח התשתית בנושא ביוב, הניקוז, המים, החשמל.
 - ה. קביעת הנחיות פיתוח התשתית, דהיינו: ביוב, ניקוז, מים וחשמל.
 - ו. קביעת הנחיות להעמדת מבני משק, מבני תעשייה ותחום האיזור המשקי

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

1. פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק", בת.ב.ע. _____ אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

פרק ג' - שימושים ותכליות

1. השימוש בקרקע

לא תשמש קרקע בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימות התכליות לגבי האזור שבו מצויה הקרקע.

2. רשימת התכליות

2.1. אזור מגורים א'

אזור המיועד להקמת יחידות דיור חד משפחתיות צמודות קרקע בגובה של עד 2 קומות. באזור זה תורשה בניית בתים בודדים של דירה אחת לכל מגרש, בהתאם להנחיות המפורטות שינתנו בפרק "הנחיות בניה".

2.2. שטחים פתוחים

מיועדים לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק, שבילים להולכי רגל, ספסלים, תאורה לגנים, ניקוז למי גשם, וכו'. שטחים אלה חייבים בתכנון ופיתוח שטח מפורט.

2.3. דרכים וחניות ציבוריות

מיועדים למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים ולחניית כלי רכב ברשות הרבים.

פרק ד' חלוקת השטחים בגבול התכנית וסימונם

1. אזור	הסימון	שטח בדונם	שטח באחוזים
אזור מגורים א'	כתום	25.1	77.2
אזור ציבורי פתוח	ירוק	2.3	7.1
דרך קיימת	חום בהיר	0.7	2.2
דרך מוצעת	אדום	4.4	13.5
סה"כ		32.5	100

2. קו מרוסק בגבולות המגרשים הינו קו גבול מנחה הניתן לשינוי בשלבי הכנת תשריט החלוקה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע והבנין.

2. גגות - לפחות 50% משטח הגג יכוסה בגג רעפים. בשיפועים בין 30%-60%.

3. אופן ביצוע התכנית

הועדה תתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. לגבי כל מגרש שגבולותיו מסומנים בתשריט, תוגש לאישור תכנית בניה הכוללת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוניות. אין לחייב עיצוב אחיד ואין בניה בקיר משותף.

ב. לגבי כל איזור התכנון יקבעו תנאים ויובטחו סידורים לניקוז, הכשרת קרקע, סלילת דרכים ושבילים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו' לשביעות רצון הרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים לעיל.

ג. סימון הבנינים בתכנית אינו מחייב ואינו מהווה מסמך לאישור בניה בשטח התכנית.

פרק ו' – רשימת תכליות ושימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים

אזור מגורים א' – למגורי מתישבים בלבד. מותר לכלול בו מבני עזר כמו מחסן או מוסך

2. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

3. אזור ציבורי פתוח:

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.

פרק ז' - נטיעות ותשתית

1. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות הודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך הדרכים בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. הואדה רשאית לצורך שמירת עצים מוגנים, להורות לשנות מיקום בית, לשנות קו בנין צידי וע"פ

טבלת הגבלת בניה, ואף לשנות גבול מגרש בשלב תשריט החלוקה.

2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודות חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, ע"פ תכנית ניקוז וביוב שתוגש לאישור הועדה.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין או סלילת דרך.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המתוכננת של הישוב, באישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

5. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות תשתית

6. פינוי אשפה

מקום הסילוק במזבלה של המועצה האיזורית

7. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר

8. חניה

בתוך המגרש ע"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, כפוף לטבלת הגבלות בניה.

פרק ח' - חלוקה ורישום

1. חלוקת שטח התוכנית לחלקות ורישומן בספרי האחוזה יעשה בהתאם למסומן בתשריט.
2. מגרש הנחצה ע"י גבול גוש יחשב כמגרש בניה אחד לצרכי תכנון ובניה.
3. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתוכנית זו, כגון: דרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים לבניני ציבור - נועדו להפקעה על ידי הועדה המקומית לפי סעיפים 188 ו - 189 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם מדינת ישראל ולכשתוכנן רשות מקומית יירשמו השטחים הנ"ל על שמה.

פרק ט' - שונות

היטל השבתה: היטל השבתה יוטל כחוק.
מרחבים מוגנים: כל יחידת דיור תכלול מרחב מוגן צורתי תקני ע"פ דרישות הג"א ובאישור הועדה המקומית.

מבנים מוצעים: מיקום המבנים בתשריט הוא עקרוני בלבד. מיקום מדויק באישור הועדה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה

ברשת מתח נמוך 2.0 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מטרים

בקו מתח עליון 150 ק"ו 9.5 מטרים.

בקו מתח עליון 110 ק"ו 9.5 מטרים.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אלוני-אבא
מרכז שוטרי למניעת הקלות ברי
האזים

ויקי בן ציון/הנהד בקין
אדרים ליים
רח' הכרמל 19 א'
ק. טבעון 834586-04

המתכנן

בעלי הקרקע

ועדה מקומית לבניה ולתכנון
3207
 הועדה דנה בכנסת מס' **24.10.96**
 בשיבתה מיום **23.10.96**
 החליטה להעביר לעדה הפחוחה
 עם הסכמה **7**
 יושב ראש

משרד הפנים מנהל העפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
3207 אישור תכנית מס'.
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה והחליטה
 ביום **7.6.95** לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר

3207 הודעה על הפקדת תכנית מס'
4297 פורסמה בילקוני יום **10.4.95**
2769 מיום **10.4.95** תמ"ה **7**