

5/7/2011
תק - מה- 04-430

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל תחתון

תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז גליל תחתון

**תכנית מפורטת מס' גת/מק/4/8094 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 וסווג התכנית :1.1. שם התכנית :

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

1.2. מקום התכנית :

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

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

1.3. שטח הקרקע :

64.07 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי עינין :בעל הקרקע :

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

יזם התכנית :

עמותת גבעת אבני שלב ג'

מגיש התכנית :

עמותת גבעת אבני שלב ג'

עורך התכנית :

מיכל הלוי, א.ב. תכנון צמוד.נ. עמק הירדן 15132
טל : 6751960-04 פקס : 6751166-04

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 בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
4/2004	
3/2005	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3
6/05	עדכון 4
7/11	עדכון 5

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
כתום	מגורים
כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
קו עם משולשים	גבול גוש
קו ומספר בירוק	גבול חלקה ומספרה
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
רבע צידי של עיגול	מרחק בניה מקצה הדרך
ירוק	שטח ציבורי פתוח
חום	דרך קיימת מאושרת
קו אדום מקווקו	אזור לתוכנית בינוי

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד 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	64.07	100	64.07	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
מגורים מיוחד	3875

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1 כללי :

לא יינתן היתר להקמת בינין ולא ישמש 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 :

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

3.1.5 דרכים :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 8049 גבעת אבני המאושרת.

3.2*

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים נאחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניה				מ"ר / אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל	מתחת	למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	סה"כ		
מבני ציבור	בחתום לתוכנית 8094/א	4	5	5			80%	10%	40%	90%	2	11.0	
מגורים	500	4	4	5				90%	180 מ"ר	260 מ"ר	2	9.5	
מגורים מיוחד	1000												

בכפוף לתוכנית ג/8094 המאושרת

* תוכן הטבלה בכפוף להוראות תוכנית ג/8049. אחוזי הבניה המותרים ביעודי הקרקע: מגורים מבני ציבור ומגורים מיוחד זהים לאלו שנקבעו בתוכנית ג/8049 – גבעת אבני המאושרת.

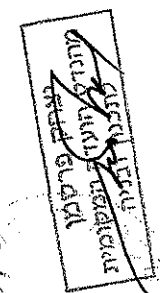
- (1) גובה המבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד % בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שבסה"כ % הבניה נשמרים.

שטח שטח 40 מ"ר

הכניסה + 50 מ"ר

מגורים

הכניסה



3.3. הוראות נוספות :א. הוראות ארכיטקטוניות :

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

1. מבני ציבור :

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

ב. תשתיות :1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום 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 לתכנית ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

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 ובהתאם לדרישותיהם.
- המרחקים 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 תהייה 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 ההזנות תהיינה תת קרקעיות. ארונות התקשורת יותאמו ללוח הזמנים של חברות התקשורת 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. הוראות 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. 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.

3. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
4. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש.
5. הוראות הג"א :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
7. סידורים לנכים :
- קבלת היתרי 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 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

עמותת שלום ג'
בגבעת אבני (ע"מ)

מגיש התכנית:

עמותת שלום ג'
בגבעת אבני (ע"מ)

עורך התכנית:

מחכונים בע"מ
צמח 15132
צמח תל אביב
4. 10. 2011

ועדה מקומית חגיל התחנה
אישור תכנית מס' 41/8094
הועדה המקומית תוליסוח לאשר את התוכנית
21.8.05
מס' 2005007

41/8094
5444
חודעה בדבר אשר תכנית מוס' 41/8094
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5444
ביום 10.10.05 עמ' 25
הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תל אביב
חודעה על הכרזת תוכנית מס' 41/8094
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5444
ביום 30.8.05
ביום 30.8.05
ביום 29.05
הכנס