

2000324685-1

תכנית מס' ג/21853

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
מבואות 2006  
28-07  
נתקבל  
גדרת עננות

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

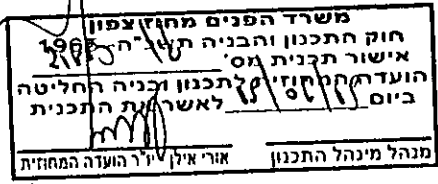
תוכנית מס' ג/21853

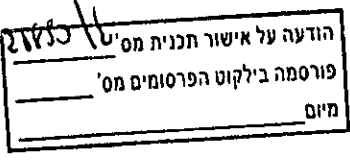
שם תוכנית: גבעת אבני - שינוי יעוד קרקע למגורים א' ולמגורים עם הנחיות מיוחדות

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

#### מתן תוקף      הפקדה

	
---	--

	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

במסגרת תכנית מס' גת/מק/4/8094 אושרו בגבעת אבני - בין היתר - 11 מגרשי מגורים מס' 61, 62, 64, 65, 67, 68, 70-74, אך בטעות יעוד הקרקע נותר מגורים מיוחד, אשר על פיו צפיפות הבנייה = 8 ית"דו' למרות שזכויות והוראות הבנייה שקבעה התכנית הנ"ל תואמות את הנקבע ביעוד מגורים א' בתכנית מס' 8094/ג.  
מטרתה של תכנית זו הינה להסדיר את יעוד הקרקע ב- 11 המגרשים הנ"ל ולהעתיק את הזכות להקים את יתרת יחידות דיור למתחם מגורים מיוחד מאושר, שבדרום-מזרח הישוב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

גבעת אבני - שינוי יעוד קרקע למגורים א' ולמגורים עם הנחיות מיוחדות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

21853/ג

מספר התוכנית

32,551 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

6/15

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

241.450 קואורדינטה X  
741.800 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שני אזורי מגורים מיוחד המאושרים בישוב גבעת אבני

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** מוא"ז גליל תחתון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה יישוב

כנרת שכונה  
גבעת אבני רחוב  
לא רלבנטי מספר בית  
לא רלבנטי  
לא רלבנטי

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15179	מוסדר	חלק מהגוש	79, 104, 105	100
15241	מוסדר	חלק מהגוש	70, 95	17, 72, 74, 76, 78, 91, 93

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/05	5474	מרקמים : מרקם שמור משולב הנחיות סביבתיות : רגישות נופית-סביבתית גבוהה	כפיפות	תמ"א 35
03/08/07	5696	תשריט ייעודי קרקע : ישוב כפרי/קהילתי הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות+ בעל חדירות גבוהה למשקעים+ שטח למניעת זיהום מים	כפיפות	תמ"מ 9/2
9/6/99	4765	תכנית זו גוברת על תכנית ג/8094	שינוי	ג/8094
7/9/05	5434	תכנית זו כפופה לתכנית גת/מק/3/8094	כפיפות	גת/מק/3/8094
10/10/05	5444	תכנית זו גוברת על תכנית גת/מק/4/8094	שינוי	גת/מק/4/8094
14/6/10	6096	תכנית זו כפופה לתכנית גת/מק/7/8094	כפיפות	גת/מק/7/8094
8/8/12	6457	תכנית זו כפופה לתכנית גת/מק/10/8094	כפיפות	גת/מק/10/8094
5/1/14	6728	תכנית זו כפופה לתכנית גת/מק/12/8094	כפיפות	גת/מק/12/8094

## 1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	6/15	לא רלבנטי	25	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	6/15	1	לא רלבנטי	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	לא רלבנטי	04-6779449	לא רלבנטי	04-6779446	ד.י.י. גליל תחתון, 15227. גבעת אבני, 249	ת"ד 7963, חיפה.	לא רלבנטי	עמותת שלב ג' בגבעת אבני	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

יזם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6779449	לא רלבנטי	04-6779446	ד.י.י. גליל תחתון, 15227. גבעת אבני, 249	ת"ד 7963, חיפה.	לא רלבנטי	עמותת שלב ג' בגבעת אבני	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
izafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	עליית. 17105. נצרת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@013net.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 7963, חיפה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רוזי ברגר	015463839	רוזי ברגר	אדריכל
Modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-6404243	רמת ישי. 30095.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	640	51761757	משה מריון	51761757	משה מריון	עורך ראשי מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

להעתיק הזכות להקמת 45 יחידות דיור מחלקות 79 ו-104 בגוש 15179 למתחם המגורים המיוחד הדרומי מזרחי המאושר בישוב, ללא שינוי בסה"כ מספר יחידות הדיור המאושרות בתכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד למגורים א' ולמגורים עם הנחיות מיוחדות. קביעת השימושים, הזכויות והוראות הבנייה בכל תא שטח.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	32.551 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ביעוד מגורים א'		2,420	+ 2,420	0	מ"ר	מגורים
		11	+ 11	0	מס' יח"ד	
ביעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות		* 17,204	- 810	18,014	מ"ר	מגורים
		246	- 11	257	מס' יח"ד	
-		19,624	+ 1,610	18,014	מ"ר	סה"כ
		257	0	257	מס' יח"ד	

\* הגודל הממוצע של כל יחידת דיור ביעוד מגורים מיוחד נשמר, בהתאם לתכנית מס' ג/8094 התקפה.

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

**3.3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת תאי שטח**

הנחיות מיוחדות	רדיוס מגן	תאי שטח כפופים	אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	70-74, 68, 67, 65, 64, 62, 61	מגורים א'
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	105	צוברי פתוח
1000	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1000	מגורים
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	201	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- בית חד משפחתי</li> <li>- מבנה שירות לחנייה</li> <li>- מרתף</li> </ul>
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- גימור חזיתות המבנים יהיה מבטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות, או לבני סיליקט, או גרנוליט או עץ.</li> <li>- בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המופנים לרחוב תהיה בידי הועדה המקומית.</li> <li>- גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה הגג מהווה חלק מהמראה הנופי של בתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית, שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.</li> <li>- גימור מבני השירות יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים.</li> <li>- מתקני אשפה ביתית, ארונות חשמל ותקשורת, גז והידרנטים, יוצנעו וישולבו בקירות ו/או בגדרות הגובלים או הנצבים לרחוב.</li> <li>- ינתן פתרון אדריכלי נאות לדודי השמש, באישור הועדה המקומית.</li> <li>- בגג רעפים קולט השמש יהיה במישור הרעפים, או בכל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה המקומית.</li> <li>- בגג שטוח המערכות הסולריות יהיו על הגג או על מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכב".</li> <li>- מתקן הכביסה יוסתר במסתור דוגמת גדר ויובא לאישור הועדה המקומית. בשום מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה המקומית.</li> </ul>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים (עם הנחיות מיוחדות)</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	באזור מגורים עם הנחיות מיוחדות תותר בניית בתים טוריים או בשיטת שטיח.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	<p>- הבנייה תותר על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>- אם כתוצאה משיפוע המגרש ייוצר חלל משופע בין פני השטח הטופוגרפי ותחתית רצפת הבניין, וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גובהו המקסימלי 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה יאטס בבנייה. במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבנייה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בה כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבנייה המותר.</p> <p>- גימור חזיתות המבנים יהיה מבטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות, או לבני סיליקט, או גרנוליט או עץ.</p> <p>- בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המופנים לרחוב תהיה בידי הועדה המקומית.</p> <p>- גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה הגג מהווה חלק מהמראה הנופי של בתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית, שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.</p> <p>- גימור מבני השירות יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים.</p> <p>- מתקני אשפה ביתית, ארונות חשמל ותקשורת, גז והידרנטים, יוצנעו וישולבו בקירות ו/או בגדרות הגובלים או הנצבים לרחוב.</p> <p>- ניתן פתרון אדריכלי נאות לדודי השמש, באישור הועדה המקומית.</p> <p>- בגג רעפים קולט השמש יהיה במישור הרעפים, או בכל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>- בגג שטוח המערכות הסולריות יהיו על הגג או על מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכב".</p> <p>- מתקן הכביסה יוסתר במסתור דוגמת גדר ויובא לאישור הועדה המקומית. בשום מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה המקומית.</p>

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	גינון ומעבר קווי תשתית הנדסית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	אסורה כל בנייה.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	מיסעות, מדרכות, חניות, גינון ומעבר קווי תשתית הנדסית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	אסורה כל בנייה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחידים בתכנית	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	מתחת לתחנת						מתחת לתחנת	מתחת לתחנת				
2	5 (6/4)	4 (6/5)	9.5 מ' (1)	180 מ"ר	1.55	11	48%	50 מ"ר (2)	40 מ"ר	220 מ"ר	500	64,62,61, 68,67,65 70-74	מגורים א'
2	5 (6/4)	3 (6/5)	9.5 מ' (1)	46.6%	9.8	246	88.2%	22,120 מ"ר	19.6%	68.6%	500	1000	מגורים (עם הכניות מיוחדות) (3)

(1) גובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 (2) יערה מקומית רשאית לנייד אחורי בניה ממלל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיהיה שטח הבניה נשמר.  
 (3) חותרי בניה ינתנו עיפי תכנית בנין שתאשר עיפי ועוד מקומות.  
 (4) חותרי התקמה של מבנה שירות בקו בנין קדמי = 2 מ'. חותרי הקמת חניית רכב בקו בנין קדמי = 0 מ'.  
 (5) חותרי התקמה של מבנה שירות בקו בנין צדדי = 0 מ'. בתנאי שניקוו גודת המבנה ופתחו לא יופנו למגרש השכן.  
 (6) חותרי התקמה של מחסנים ביתיים בקו בנין צדדי ואחורי = 0 מ' או לחלופין בקו בנין צדדי וקדמי = 0 מ'. בתנאי שניקוו גודת המבנה ופתחו לא יופנו למגרש השכן.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 כללי**

כל ההוראות של התכנית החלות בשטח התכנית שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו, כל אחת בתחומה.

**6.2 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.3 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.4 אספקת מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.5 סידורי תברואה**

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.

**6.6 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

#### 6.7 הוראות חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### 6.8 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### 6.9 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

#### 6.10 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

#### 6.11 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במקום בו נדרש על פי כל דין.

#### 6.12 שימור וניצול מי נגר עילי

התכנית תבטיח את העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.

בתכנון של דרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

#### 6.13 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### 6.14 סידורים לנכים

תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

#### 6.15 מבנים להריסה

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנין המסומן בתשריט להריסה.



**6.16 שמירה על עצים בוגרים**

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקניימ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

2. הוראות בנוגע לעצים לעקירה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לעקירה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת העקירה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לעקירה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם כרטיס ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שעקר, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב עקירת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: לא רלבנטי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: עמותת שלב ג' בגבעת אבני</p>		
<p>תאריך: 30.6.15</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: רודי ברגר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד: לא רלבנטי</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: לא רלבנטי</p>	<p>יום בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד: עמותת שלב ג' בגבעת אבני</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: לא רלבנטי</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>		



**רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תוכנית מספר: ג/21853 שם התוכנית: גבעת אבני - שינוי יעוד קרקע למגורים א' ולמגורים עם הנחיות מיוחדות

רודי ברגר  
אדריכלים / פינוי עריכה

חתימה:

תאריך: 30.6.15

עורך התוכנית: רודי ברגר

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
V		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
V		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי-מגן <sup>(6)</sup>
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.  
 (5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.  
 (6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התז"ב - שמירה על עצים בוגרים

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21853 ששמה גבעת אבני - שינוי יעוד קרקע למגורים א' ולמגורים עם הנחיות מיוחדות (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
  - א. לא רלבנטי
  - ב. לא רלבנטי
  - ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר  
אדריכלים גבוי ערים

חתימת המצהיר

30.6.15  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות , לא רלבנטי  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי  
חתימת המצהיר

לא רלבנטי  
תאריך



**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/21853

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18/10/13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

משה מריין  
שם המודד  
640  
מספר רשיון  
20/7/15  
תאריך  
משה מריין  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 640  
19042

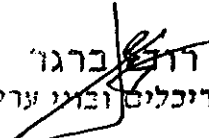
2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

משה מריין  
שם המודד  
640  
מספר רשיון  
\_\_\_\_\_  
תאריך  
\_\_\_\_\_  
חתימה

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: ג/21853 שם התוכנית: גבעת אבני - שינוי יעוד קרקע למגורים א' ולמגורים עם הנחיות מיוחדות

  
 רודי ברנר  
 אדריכלים ופזי עריכ

חתימה:

תאריך: 30.6.15

עורך התוכנית: רודי ברנר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.