

מחוז חיפה

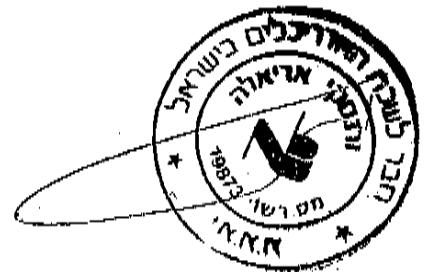
מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

תלמי אלעזר

תכנית מס' מ / 183

הקצאת חלקות בניה לבנים

- יוזם : ועד מקומי תלמי אלעזר
- התכנית אומצה ע"י ועדה מקומית מנשה - אלונה
- בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- מתכנת : אריאלה ורנסקי - אדריכלות ומתכנת ערים



מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא : " תכנית מס' מ/ 183 -

הקצאת חלקות בכיה לבנים - בתלמי אלעזר
(להלן "תכנית זו").

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות אשר להלן:

י.פ.	תאריך פרסום	שם התכנית	מס' תכנית
2411	9.2.78	תכנית מפורטת	49/מ
3278	5.12.85	תוכנית משבצת	25/מח

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחת התכניות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתלמי אלעזר.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 8794 חלק מחלקות - 2, 5, 6, 13
גוש 10115 חלק מחלקות - 1, 4, 5, 10, 11, 12
גוש 10116 חלק מחלקות - 6, 9, 10

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 51.8 דונם בקירוב (מדוד גרפית) ע"פ החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

7. בעל הקרקע

בעל הקרקע הוא מנהל מקרעי ישראל.

8. יוזם התכנית

יוזם התכנית הוא ועד מקומי תלמי אלעזר. התכנית אומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - מנשה - אלונה.

9. מתכנת

המתכנת היא אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים.

10. מטרת התכנית

10.1 הכנת תכנית שנוי לתכנית מפורטת לתלמי אלעזר, הקצאת חלקות בניה לבנים, יעוד שטחים צבוריים משולבים וולדרכים.

10.2 קביעת השימושים והוראת הבניה לכל אחד מהאזורים, במטרה לאפשר הוצאת היתרי בניה באזורים הכלולים בתכנית.

10.3 אחוד וחלוקה.

11. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו כדין וירשמו על שם הועד המקומי של הישוב.

12. היתרי בניה

היתרי בניה בתחום תכנית זו יוצאו על סמך תכנית מזידה מעודכנת הערוכה ע"י מו"ד מוסמך.

היתרי הבניה ינתנו על פי הוראות תוכנית זו.

13. באור סימני התשריט

קו כחול עבה
קו גבול תכנית זו
קו גבול תכנית אחרת
קו נקודה בצבע כחול

גבול ומספר מגרש עפ"י תכנית מאושרת	קו שחור דק ומספר
גבול ומספר חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק ומספר מוקף עיגול מרוסק בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו בצבע שחור ומספר מוקף עגול
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
אזור מגורים	אזור צבוע כתום
אזור חקלאי	אזור צבוע קוים אלכסוניים ירוקים
שטח משולב - אחר לבניני צבור ושטח צבורי פתוח	אזור צבוע קווים אלכסוניים חום וירוק לסרוגין מתחם בחום כהה
שטח פרטי פתוח	אזור צבוע ירוק מתחם ירוק כהה
דרך קיימת או מאושרת	איזור צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	איזור צבוע ורוד
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי (קו בנין במטרים)	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך (במטרים)	ספרה ברבע התחתון של העיגול

14. שמוש בקרקע

לא תשמש שום קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

15. אופן חשוב שטח הבניה

- 15.1 בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין, פרט לקומת עמודים מפולשת ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרושות הג"א.
- 15.2 חישוב שטח הבניה - משטח המגרש, לאחר הפרשות לצרכי צבור.

16. אזור מגורים - מגרשים לבנים

- 16.1 במגרש מגורים לבנים תותר הקמת יחידות דיור אחת במבנה בן שתי קומות לכל היותר.
- 16.2 שטח מגורים כולל למגרש לא יעלה על 35% משטח המגרש.
- 16.3 תותר הקמת מבנה עזר בשטח עול 35 מ"ר לכל היותר. מבנה העזר בצמוד לגבול הצדדי הקדמי של המגרש במרחק שלא יקטן מ- 1 מ' מקו הרחוב, או כחלק ממבנה המגורים.
גובה מבנה העזר לא יעלה על 3 מ' הגגות ינוקזו לכוון מגרש מבקש ההיתר.
- 16.4 גובה מבנה מגורים - מקסימלי מקרקע טבעית למפלס עליון של מעקה גג שטוח - 7.0 מ'.
לשיא גג משופע - 8.5 מ'.
מרווחי בניה: קדמי - 6.0 מטר
אחורי - 4.0 מטר
צדדי - 3.0 מטר
רוחב חזית מינימלי - 16.0 מטר
שטח מגרש מקסימלי - 800 מ"ר

17. אזור משולב - אזור לבניני צבור ושטח צבורי פתוח

- 17.1 האזור ישמש להקמת מבני צבור ליישוב וכן לשטחים פתוחים מרכזיים, לנוי, מנוחה ומשחק.
- 17.2 מתוך שטח האזור המשולב ישמשו 30% לכל הפחות כגן צבורי. מקום - ע"פ סמון בתכנית בנוי אשר ונהיה חלק מהבקשה להיתר בניה בשטח.
- 17.3 שטח בניה כולל באזור המשולב לא יעלה על 60% משטחו. לא יותר מ-30% בקומה. גובה בנין - 10 מטר לכל היותר.

18. דרכים

הדרכים ישמשו למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

19. חניה

- לכל מגרש מגורים תותקן חניה בשעור של מכוניות פרטיות אחת לכל יח"ד, החניה תהיה בתחום המגרש.
- לשטח צבורי משולב תותקן חניה בשעור של מכוניות פרטיות אחת לכל 100 מ"ר בניה ברוטו. החניה תהיה בתחום המגרש.

20. שטח פרטי פתוח

השטח ישמש לנוי בלבד. תאסר כל בניה.

21. בניה בקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מטרים מכבלים אלו ואין לחפור מעל ו/או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעים, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

22. תשתית ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב

22.1 ניקוז -הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה הקרקע עליה מוגשת בקשה להיתר בניה.

22.2 ביוב -לכל בנין בשטח התכנית ינתן פתרון למערכת הביוב, לפי דרישת הועדה המקומית ולשביעות רצון משרד הבריאות.

22.3 אספקת מים-לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

23. הרחקת הפסולת והאשפה

הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש ההיתר להציג בתוכנית את מקום כלי האצירה לאשפה וכן רשאית היא לחייב התקנתם במקום ובאופן שיוקבע ע"י הרשות המקומית.

24. מקלטים

לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם כן הבקשה להיתר תהיה תואמת את דרישות חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 על תיקוניו ותקנותיו בנושא מקלטים.

25. היטל השבחה

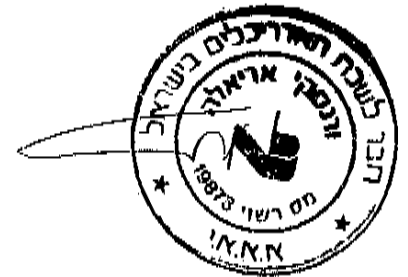
היטל השבחה יגבה כחוק.

טבלת הוראות בניה

מ ר ו ח י ם צדדיו ם אחרונים		הקדמי	מספר קומות מקסימלי	% בניה מקסימלי	גודל מגרש מקסימלי במ"ר	ה א ז ו ר
4	3	6	2*	35	800 או כמסומן בתשריט	מגורים א
3	4	6	3**	60 30% בקומה	כמסומן	צבורי משולב

הערות:

- א. גובה מקסימלי למעקה גג שטוח 7 מ' לשיא גג משופע 8.5 מ' .
- ב. גובה 10 מ' לכל היותר.
- ג. רוחב חזית מינימלי באזור מגורים 16 מ' .
- ד. לא ינתן היתר בניה למבנה / מתקן שגובהו עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.



הודעה (במסגרת) לנכונות ולתשלום פטור אר"מ

הכניסה נ.ע. מס' 183/א

הוצאת חשבונית מס' 33

10/3/91

ישראל

משרד הפנים

הודעה (במסגרת) לנכונות ולתשלום פטור אר"מ

הכניסה נ.ע. מס' 183/א

לשכת המבחן

11/2/89

24

ישראל

משרד הפנים

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 183/א

התנאים המפורטים בתוכנית ולבניה החליטה

ביום 19.9.91 לאחר את התכנית

לאשר את התכנית

ישראל

הודעה על הפקדת תכנית מס' 183/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3885

מיום 6.6.91

הודעה על אישור תכנית מס' 183/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3945

מיום 21.11.91