

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מס' מ/222 - הרחבת גבעת נילי

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/920 - גבעת נילי

ולתכנית מספר מ/155 - בניס ממשכים

הוראות התכנית

1. שם ותחולה : תכנית זו תקרא: "תכנית מס' מ/222 - הרחבת גבעת נילי"
והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית
זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. שטח התכנית : 82.0 דונם (מדוד גרפית)
3. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכניות
הבאות:
ג/920 - גבעת נילי
מ/155 - מגרשים לבנים ממשיכים בגבעת נילי.
4. הקרעות הכלולות בתכנית :
גוש 12058 חלק מחלקות 59, 60
גוש 12060 חלקות 58, 61, 62 בשלמות
וחלק מחלקות 18-22, 46, 52-57, 59, 60, 63-66, 70, 76, 91
5. בעל הקרקע : מדינת ישראל.
6. יוזם ומגיש התכנית : כפר שיתופי גבעת נילי
7. עורך התכנית : אדר' אלה מאור, טל' 769778, 765174-04
8. מטרת התכנית :
 - א. הרחבת שטח המושב תוך הקצאת שטחים למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
 - ב. הקצאת 94 מגרשי בניה במושב, מתוכם 67 מגרשים חדשים ו-27 מגרשים ל"בנים ממשיכים" (מסומנים בתשריט במספר בתוספת האות א'), שהיו מאושרים בתכנית מ/155 ואשר שינו מיקומם בתכנית זו.
 - ג. קביעת הוראות בניה באזור המגורים.
9. הגדרות :
אזור מגורים : אזור הכולל "מגרשים למגורים" ומגרשים ל"בנים ממשיכים"
(כל השטח הצבוע כתום בתשריט).
מגרש מגורים : חטיבת קרקע המוצעת בתכנית זו לבניה והמיועדת להקמת בית
מגורים (שטח צבוע כתום בתשריט ולו מספר ללא תוספת אות)
מגרש ל"בן ממשיך" : מגרש מגורים המיועד לבן של בעל נחלה במושב.
לכל נחלה במושב יש מגרש אחד ל"בן ממשיך" בתחום תכנית
זו. מספרו של מגרש זה זהה למספר הנחלה בתוספת האות א'
10. רשימת התכליות והוראות הבניה
 - 10.1 - אזור המגורים :
מספר בנינים במגרש - באזור זה תותר הקמת בנין אחד במגרש ובו דירה אחת.
שטח הבניה המותר - 200 מ"ר. שטח זה הינו "שטח עיקרי" ואליו ניתן להוסיף
עוד 50 מ"ר "שטחי שרות", כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (חישוב
שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, אשר ישמשו
לחניה ומחסן דירתי.

מספר הקומות - שתי קומות ללא קומת עמודים.

גובה - המגרשים בתחום התכנית יחלוקו לשתי קבוצות מבחינת גובה הבניה המותר
קבוצה מספר 1 - מגרשים מספר 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

לגבי מגרשים אלה גובה הבניה המותר יהיה עד 8.0 מ' בקצה גג משופע או 7.0 מ' בגג שטוח.

קבוצה מספר 2 - מגרשים מספר 11 עד 28, 44 עד 66.

בקבוצה זו, לגבי מגרשים הנמצאים בצד הנמוך של הדרך, בבנין שיבנה עם גג רעפים, גובה שיא הגג יהיה 7.5 מ', ובבנין בעל גג שטוח גובה הגג יהיה 6.0 מ'.

במגרשים הנמצאים בצד הגבוה של הדרך, גובה שיא הגג יהיה 10.0 מ' בבנין בעל גג רעפים ו-8.5 מ' בבנין בעל גג שטוח.

כל הגבהים ימדדו ממפלס המדרכה הסמוכה במרכז חזית המגרש ויהיו בהתאם לתרשים החתכים האופייניים המצורפים להוראות אלו.

מירווחים - קדמי 5 מ'

צדדי 4 מ'

אחורי 6 מ'

במגרשים הפונים לשני רחובות ("מגרשים פינתיים") קוי הבנין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

גודל המגרשים - גודלם של המגרשים יהיה כמסומן בתשריט.

מבני עזר - תאסר הקמת מבני עזר בנפרד מבנין המגורים.

חניה - בכל מגרש מגורים יוקצו שני מקומות חניה בתחומי המגרש, עפ"י תכנית אחידה, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

גדרות - תהיה זו חובה לבנות גדר אבן בחזית המגרש. גובה גדר האבן לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה הסמוכה. אם בשל שיפוע הקרקע יהיה צורך בקיר הגבוה מ 1.20 מ', תהיה זו חובה להקים מסלעה מדורגת ומגוננת.

10.2 - שטח ציבורי פתוח : ישמש לגינון ונטיעות. תאסר בו כל בניה למעט מתקני גן, תחנות טרנספורמציה וקוי תשתית.

10.3 - דרכים : תאסר בהם כל בניה למעט מתקנים לצורכי הדרך וקווי תשתית.

11. הפקעה ורישום:

א. שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש המועצה האזורית אלונה, לפי סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ב. שטחי מגרשי המגורים מיועדים לרישום ע"ש החוכרים לאחר קבלת אישור מאת מינהל מקרקע ישראל.

ג. יאסר איחוד מגרשים או חלוקתם בחלוקת משנה.

12. תנאים מיוחדים :

א. התרי בנייה יוצאו רק לאחר הכנת מפת חלוקה למגרשים שבתחום התכנית כולה. המפה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם לחלוקה המסומנת ע"ג התשריט, תהיה חתומה ע"י מינהל מקרקעי ישראל ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה-אלונה.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא עפ"י מפת מדידה של המגרש. המדידה תציג את המצב לאחר סלילת הדרך הגובלת ואת גובה מפלס המדרכה בחזית המגרש. המדידה תערך ותחתם ע"י מודד מוסמך.

ג. כל בקשה להיתר בניה תהיה חתומה ע"י מ.מ.י וועד הישוב.

13. עיצוב אדריכלי :

יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תכנית עיצוב אדריכלית לכלל שטח התכנית, ולהתנות מתן היתר הבניה לכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את תכנית העיצוב האדריכלית.

14. בניה בקרבת קוי חשמל עיליים וכבלים תת קרקעיים

א. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עד 22 ק"ו	2 מ'
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
ברשת מתח עליון עד 100 ק"ו	8 מ'
ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

ב. אין לבנות מעל כבל תת קרקעי ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבל חשמל תת קרקעי ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

15. תשתיות :

א. ביוב - כל בניין שיוקם בתחום התכנית יחובה לבור רקב ובור סופג, שיבנו בהתאם להל"ת (הוראות למתקני תברואה). תכניות פרטניות של הבורות יאושרו ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ב. מים - הבנינים יחובו למערכת המים של המושב, לפי הנחיות משרד הבריאות.

אם מדשנים באמצעות מערכת המים, יש להתקין מז"ח (אביזר מונע זרימת מים חוזרת) בראש מערכת הגינון. זאת, עפ"י תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב - 1992 ועפ"י תקנות בריאות העם (מתקן דישון במערכת מים), התשנ"ב - 1992.

ג. ניקוז - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

הודעה המקומית לתכנון ולבניה טכניקה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 222/א

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 40 ביום 8.1.93

יורם ראש הועדה

כהנדס המועצה

הודעה המקומית לתכנון ולבניה טכניקה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 222/א

הומלץ לסתן תוקף

בישיבה ה' 47 ביום 8.7.94

יורם ראש הועדה

כהנדס המועצה

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

אישור תכנית מס. 222/א

הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11.7.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 222/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4193

מיום 17.2.94

הודעה על אישור תכנית מס. 222/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4268

מיום 18.12.94