

3-4109

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

מועצה אזורית אלונה

תכנית מס' מ/ 277

תוספת מגרשי בניה באביאל



המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 921 - אביאל

ולמשי"ח מס' 1 א' - אביאל

הוראות התכנית

ינואר 2000

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מסי' מ/ 277 - תוספת מגרשי בניה באביאל" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית הכוללים 6 עמודים.

ב. תשריט הקני"מ 1:2,500.

3. שטח התכנית

85.38 דונם.

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מסי' ג/ 921 - אביאל ולמשי"ח מסי' 1 א' - אביאל.

בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית ג/ 921 ומשי"ח 1 א', הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

5. המקום :

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בתחומי מושב אביאל.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 12416 ח"יח : 28, 34, 40, 50, 52-54, 62, 63, 65, 92

גוש 12415 ח"יח : 38

7. בעל הקרקע

מדינת ישראל

8. יוזם ומגיש התכנית

כפר שיתופי אביאל, ד.ג. מנשה, טל' 04-6389519.

9. עורך התכנית

אדרי' אלה מאור, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 04-8235291, פקס : 04-8231191.

10. מטרת התכנית

א. הקצאת 80 מגרשים חדשים למגורים במושב והתווית רשת דרכים לצורך זה.

ב. שינוי יעוד שטחים מאזור המיועד למלאכה, שטח פרטי פתוח, מבני ציבור וחקלאי, ליעודים

חדשים בהתאם לתכנית זו, למגורים.

ג. קביעת הוראות בניה באזור המגורים.

11. רשימת התכליות

- 11.1 אזור מגורים - מותר בו הקמת בניני מגורים, מבני עזר ומחסן.
- 11.2 שטח פרטי פתוח - מיועד לגינון וטיפוח הנוי. אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון, ומתקנים לתשתית.
- 11.3 דרכים - כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. מותר יהיה בתחום הדרך להעביר מתקני תשתית ומבנים לצרכי הדרך.
- 11.4 תחנת טרנספורמציה - אסורה בו כל בניה למעט תחנות טרנספורמציה ומתקנים לתשתית עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב מנשה אלונה.

12. הוראות הבניה

במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

האזור	שטח בניה במ"ר	מס' קומות	גודל מגרש מינימלי	רוחב חזית מינימלי	מס' מבנים במגרש	מרווחים
מגורים	200 מ"ר + 50 מ"ר שטחי שרות"	2 (ללא קומות עמודים) (ראה הערה מס' 1)	כמסומן בתשריט (אך לא קטן מ- 500 מ"ר)	כמסומן בתשריט	1 (ראה הערה מס' 2)	קדמי - 5 מ' צדדי - 4 מ' אחורי - 6 מ' (ראה הערות מס' 3, 4)

הערות:

1. גובה הבנין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע מדוד ממפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת הגובלת במגרש.
2. מבני עזר - תאסר הקמת מבני עזר בנפרד מבנין המגורים, למעט חניה מקורה.
3. במגרשים הפונים לשני רחובות ("מגרשים פינתיים") קווי הבנין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
4. במגרשים הפונים לכבישים קיימים (לפי תכנית מאושרת), קו בנין קדמי יהיה כפי שמסומן בתשריט.

13. חניה

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

14. הפקעה ורישום

- א. שטחי הדרכים 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 ממ"י.
ג. יאסר איחוד מגרשים או חלוקתם בחלוקת משנה.

15. תכניות מדידה כתנאי להיתר בניה ותכנית פיתוח

- א. התרי בניה יוצאו רק לאחר הכנת מפת חלוקה למגרשים שבתחום התכנית כולה. המפה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך מוסמך, בהתאם לחלוקה המסומנת ע"ג התשריט, תהיה חתומה ע"י מינהל מקרקעי ישראל ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה.
ב. בקשה להיתר בניה תהיה מלווה במפה מצבית התואמת את מפת החלוקה הכללית שאושרה.
ג. לפני הוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה תכנית פיתוח השטח שתכלול מפלס 0.00 לכל מגרש, מיקום מקומות החניה, צורת הגדרות ופרטים נוספים כפי שידרש ע"י מהנדס המועצה.
ד. תותרנה סטיות קלות בגבולות המגרשים ושטחם, עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.
ה. כל בקשה להיתר בניה תהיה חתומה ע"י ממ"י וועד הישוב.

16. תכנית חלוקה

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רשום עפ"י חוק.

17. עיצוב אדריכלי

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

18. תשתיות

- א. ביוב - כל הבניינים שיוקמו בתחום התכנית מיועדים להתחבר למערכת הביוב המרכזית של המושב. עד אשר תוקם מערכת הביוב המרכזית, ניתן יהיה להשתמש בבורות סופגים בתחום המגרש, עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.
ב. מים - כל הבניינים שיוקמו בתחום התכנית יחוברו למערכת המים של המושב.
ג. ניקוז - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

19. מערכות החשמל והתקשורת:

19.1 מערכות החשמל (מ"ג ומ"נ), תאורה, טלפון, טל"כ, התקשורת וכד' שבשטח הישוב הישן ישארו על קרקעיות או כפי שהיה עד כה, ובאזור ההרחבה מעבר התשתיות יהיה תת - קרקעי בלבד.

19.2 לא תאושרנה תחנות טרנספורמציה על עמודים.

19.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

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

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות
לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת
החשמל.

ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת
הנחיות עם חברת חשמל.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות:

ת.ב.ע. - תיכנון ובינוי ערים
יעקב מאור
מתכנן ערים

אביאל
לפני שיתופי בע"מ

התחלה משותפת עם

התחלה משותפת עם
התחלה משותפת עם
התחלה משותפת עם
התחלה משותפת עם

התחלה משותפת עם
התחלה משותפת עם
התחלה משותפת עם
התחלה משותפת עם

ואל כולל
מינהל התכנון והבינוי
ירושלים

12.12.00

הודעה ומקומות לתכנון ולבניה סניפה אלונה

הכנייה ב.ע. מס' 277/א

הוסף להפקדה

בישיבה ה' 61 ביום 3.1.97

אלי סני
מהנדס הבועצה

[חתימה]
יושב ראש הועדה

הודעה ומקומות לתכנון ולבניה סניפה אלונה

הכנייה ב.ע. מס' 277/א

הוסף לסהן הוקף

בישיבה ה' 78 ביום 2.7.99

אלי סני
מהנדס הבועצה

[חתימה]
יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס' 277/א

הועדה הממוחזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.12.99 לאשר את התכנית

[חתימה]
יו"ר הועדה הממוחזית

הודעה על הפקודת תכנית מס' 277/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4755

מיום 19.5.99

הודעה על אישור תכנית מס' 277/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4964

מיום 21.2.01