

מחוז חיפה

מרחב תכנון מנשה אלונה

גבעת נילי-מ.א. אלונה



תוכנית מפורטת מס' "מ/מק/92"

שינויים בקווי בניין
מגרש 10 מ-גבעת נילי

הוראות התוכנית

נערך : 01-06-2005
עודכן : 01-09-2005

מחוז חיפה
מרחב תכנון מנשה אלונה
גבעת נילי

1. **שם תחולה :**
תוכנית זו תיקרא "תוכנית מפורטת מס' מ/מק/92 שינויים בקווי בניה, מגרש 10 מ-גבעת נילי", (להלן תוכנית זו), והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט).
התשריט בקנה מידה 1 : 250, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
2. **מסמכי התוכנית :**
א. הוראות התוכנית-כוללת 6 עמודים.
ב. תשריט התוכנית בקנה מידה 1 : 250.
3. **גבולות התוכנית :**
גבולות התוכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול ע"ג התשריט.
4. **שטח התוכנית :**
שטח התוכנית הוא - 1.154 דונם.
5. **הקרקע הכלולה בתוכנית :**
מגרש 10 מ בגוש 12060, המהווה חלק מחלקות רשומות : 11, 12, 14.
6. **המקום :**
מושב גבעת נילי.
7. **בעלי הקרקע :**
מינהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה, בחכירה למשפחת מוקאדי,
קריית הממשלה, שד' פל-ים 15 חיפה.
8. **יוזם התוכנית :**
משפחת מוקאדי – גבעת נילי.
9. **עורך התוכנית :**
עסלי עבד, מהנדס אזרחי ומודד מוסמך,
כפר-קרע, ת.ד. 194, טל' 04-6352330.
10. **מטרת התוכנית :**
א. שינוי בקו בניין אחורי, והתאמתו למצב הקיים, לפי טבלה בסעיף 15 בתקנון זה. שינוי ק.ב. יתיחס לבנייה קיימת, והבנייה החדשה תאושר עפ"י תוכנית ג/920.
ב. תוכנית זו הינה תוכנית בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א(א)4.

11. יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו משנה את התוכניות הבאות :
 תוכנית "ג/920-גבעת נילי", אשר דבר אישורה פורסם ב"פ מס' 2897
 מיום 24/02/83 .

12. באור סימני התשריט :

גבול התוכנית	-----	קו רצוף ועבה בצבע כחול
מס' תוכנית מאושרת	-----	מספר בצבע כחול
אזור מגורים מיוחד	-----	שטח צבוע כתום מותחם בחום כהה
אזור חקלאי	-----	קווים אלכסוניים בירוק
דרך קיימת	-----	שטח צבוע חום בהיר
שטח סגור ומנוקד	-----	בניין קיים
גבול חלקה רשומה	-----	קו ירוק מקווקו
מספר חלקה רשומה	-----	מספר ירוק מוקף עיגול שחור
גבול מגרש	-----	קו שחור
מספר מגרש	-----	מספר שחור מוקף עיגול שחור
מספר ברבע העליון של עיגול בדרך	---	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך	-----	קו בניין
מספר ברבע התחתון של עיגול בדרך	---	רוחב הדרך
קו סגור מקווקו בצבע צהוב	-----	מבנה להריסה

13. שימוש בקרקע :

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תוכנית זו
 לכל תכלית כלשהי, אלא לאחת מהתכליות המפורטות ברשימת התכליות
 לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

14. תכליות :

אזור מגורים מיוחד :

הכל לפי הוראות תוכנית "ג/920 – גבעת נילי" .

15. זכויות והוראות בניה :

הערות	קווי בניין ב-מ'			מספר הקומות	סה"כ שטח בניה ב-%	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש במ"ר (גראפי)	אזור מגורים מיוחד
	אחורי	צדדי	קדמי					
**שינוי קווי בניה למבנה קיים בלבד, תוספות בניה ייבנו בהתאם לקווי הבניין בתכנית ג/920.	8.0	5.0	6.0	2	22.50% בכל קומה	1	1.154 דונם	מצב מאושר
	לפי בניין קיים**	5.0	6.0	2	22.50% בכל קומה	1	1.154 דונם	מצב מוצע

*****הערה :** - שטחי שירות : עד 60 מ"ר לשטחי שרות - מחסן + חנייה, לא כולל ממ"ד. שטחי השרות יורדו מתוך כלל אחוזי הבניה המותרים .

16. חישוב שטחים :

חישוב השטחים יהיה לפי תקנות התכנון והבניה , חישוב שטחי בניה תוכניות ובהיתרים , תשנ"ב-1992 , שטח עיקרי ושטח שירות .

17. חניה :

בתחום מגרש המגורים יוקצו שני מקומות חניה לפחות או בהתאם לתקנות התכנון והבניה , התקנת מקומות חניה , שיהיו תקפים בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה .

18. תשתיות (חשמל, ביוב, ניקוז, תיעול ואספקת מים) :-

18.1 חשמל:

(א) לא יוצא היתר אלא באישור חברת החשמל .
*מערכת החשמל הקיימת בתחומי התוכנית , הותקנה בהתקנה עילית .

(ב) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים .
בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה .

מרחק

2.00 מ'
1.50 מ'
5.00 מ'
11.00 מ'

סוג קו חשמל

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.00 מ'

***הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים .

ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ- 3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו ,
 מ- 1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו ,
 מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

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

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל .

18.2 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז , ביוב ותיעול :
 הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול .

18.3 שמירה על הבריאות :
 יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות .

18.4 ביוב :
 כל המבנים שיוקמו בתחום התוכנית יהיו מיועדים להתחבר למערכת הביוב המרכזית של המושב .
 עד אשר תוקם מערכת הביוב המרכזית , ניתן יהיה להשתמש בבורות סופגים בתחום המגרש , ע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות .

18.5 מים :
 אספקת מים בתחומי תוכנית זו תהיה מרשת המים הקיימת בישוב .

18.6 ניקוז :
 ניקוז המגרשים הכלולים בתחומי התוכנית ייעשה למערכת הניקוז הקיימת בישוב .

18.7 פינוי אשפה :
 כלי אצירה לאשפה , מכל הסוגים , ימוקמו כך שיהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות .

18.8 תיאום :
 בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר .

19. היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה כחוק .

חתימות

יוזם התוכנית :

עבד עסלי - 92/מ/א/31

16.06
גבעת נילוי
כפר שיתוף בע"מ
04-6389310.70

בעל הקרקע:

עבד עסלי - מ"ר 611.28737
מהנדס בניין, מועד מוסמך : עורך התוכנית
טל. 04-6352330. קרקע

ועדה מקומית
מנשה - אלונה
אישור תכנית מס' 92/מ/א/115
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 115 ביום 13.1.2006
סמנכ"ל תכנון
י"ר הועדה

ועדה מקומית
מנשה - אלונה
הפקדת תכנית מס' 92/מ/א/106
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 106 ביום 10.9.2004
י"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 92/מ/א/115
פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5537
מיום 7.6.2006 עמ' 3525

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 92/מ/א/106
פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5455
מיום 13.11.2005 עמ' 310