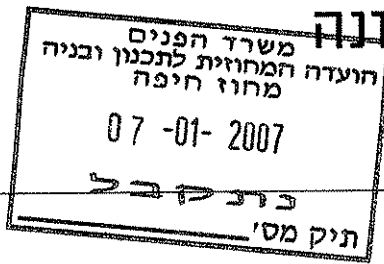


## מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי – מנשה אלונה  
ישוב -עין אסהלה



חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

בחלקה 19 בגוש 20364

במגרשים: 19/14, 19/15, 19/16, 19/17,  
19/40, 19/41, 19/42, 19/43, 19/44 /  
המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 1050 - עין סהלה  
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א). לחוק התכנון והבניה.

היוזם : קבהא תאופיק + קבהא דאוד

ת"ז: 02148842 - 051053015

טל' 0523453493

מען: עין סהלה 30023 ת"ד 001

הבעלים : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

עורך התכנית : כבהא עלי-מהנדס

פל' 052/3453493

טלפקס 04/6354241

ת.ד. 001, עין אלסהלה.

1. שם ותחולה :

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מ/מק/108.  
שינוי הוראות בניה וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים, בחלק  
מחלקה 19 בגוש 20364 מגרשים: 19/14, 19/15, 19/16, 19/17.  
19/40, 19/41, 19/42, 19/43, 19/44.  
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א). לחוק התכנון  
והבניה. והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף  
לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. המקום: עין אטהלה.

1. 2-קוארדינאטות:

צפון : 710700 מערב : 201525

דרום : 710625 מזרח : 201625

3. הקרקע הכלולה בתכנית :

גוש : 20364

חלקי חלקות : 19

מגרשים: 19/14, 19/15, 19/16, 19/17.

19/40, 19/41, 19/42, 19/43, 19/44.

שטח התכנית :

4.863 דונם

4. בעל הקרקע :

הבעלים : פרטיים+ממי

5. יוזם התכנית :

קבהא תאופיק + קבהא דאוד

ת"ז : 02148842 - 051053015

טל' 0523453493

מען: עין סהלה 30023 ת"ד 001

6. עורך התכנית :

כבהא עלי-מהנדס

טל' 052/3453493

ת.ד. 001, עין אלטהלה.

## 7. מסמכי התכנית

- א- התשריט הערוך בק.נ.מ.1:250
- ב- תקנון הוראות התכנית. הכולל 6 עמודים .
- ג- תכנית בינוי-מנחה.

## 8. גבול התכנית:

כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף .

## 9. מטרות התכנית

- א.תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א). לחוק התכנון והבניה.
- ב.חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לחלק מחלקה 19 בגוש 20364 עפ"י סעיף 62א(א). (1).

ג.שינוי בקו בנין לגבי בנינים קיימים עפ"י סעיף 62א.א. (4) לחוק.

ד- שינוי במספר קומות ובמספר מבנים מותר על מגרש לפי סעיף 62א.א. (5).

ה-הקלה 6% משטח המגרש+2.5% בגין תוספת קומה בהתאם לתכנית

שהופקדה לפני 1.8.89 ועפ"י סעיף 62א.א. (9).

## 10. יחס לתכניות אחרות:

א) התכנית מהווה שינוי לתכנית מס"ג/1050 (תכנית מתאר מקומי עין אל-סהלה) בתוקף מתאריך 29/8/1985 .

ב) בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

## 11. ביאור סימני התשריט:

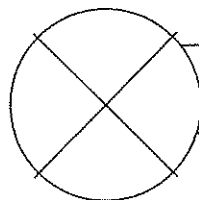
גבול התכנית - קו כחול עבה .

דרך קיימת או מאושרת - שטח צבוע חום .

אזור מגורים א--- שטח בצבע כתום.

שטח בצבע חום מוקף קו בצבע חום כהה.....א.ב.צ

פסים אלכסוניים בצבע ירוק.....שטח חקלאי



מספר דרך

קו בנין קידמי מינימלי

רוחב הדרך

קו בצבע שחור על רקע האזור.....גבול מגרש.

מספר בצבע שחור.....מספר מגרש.

קו בצבע סגול מקוטע על רקע האזור עם סימן שילוב.....גבול מגרש לביטול.

קו בצבע ירוק.....גבול חלקה רשומה.

מספר ירוק בתוך עיגול בצבע ירוק..... מספר חלקה רשומה.  
 מספר בצבע שחור על רקע האזור(20340)..... מספר גוש רשום.

**12. השימוש בקרקע:**

לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום תכנית זו לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות .

**13. תכליות מותרות**

תכליות מותרות			
שם		תכליות מותרות	
אזור			
מגורים א		באיזור מגורים תותר הקמת בניני מגורים, חנויות ומלאכה ביתית זעירה ללא שימוש במכונות מעל חצי כ"ס, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ו/או אמנים הגרים באותו בנין מגורים.	

**14. לוח זכויות והוראות בניה.**

14.1. לוח זכויות והוראות בניה (מצב קיים/מאושר עפ"י ג/1050)

שטחי שירות כמ"ר ליה"ד	מס' יח"ד לדונם.	גובה בנייה מקסימלי		מס' חוק	מס' חוק	מס' חוק	מס' חוק	מס' חוק	מס' חוק	מס' חוק	קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	יעוד
		מס' חוק	מס' חוק								צד	אורך	קמ"ר		
25 מ"ר	---	2	2 (1)	6 מ"	60%	35%	כמסומן בתשריט	5	3	500 מ"ר	מגורים א				

(1) - 2 קומות + יציאה לגג בשטח 15 מ"ר-אשר לא יכללו בשטח העיקרי.

## 14.2. לוח זכויות והוראות בניה (מצב מוצע)

שטחי שירות במ"ר ליה"ד	מס' יח"ד לדונס.	מס' קומות		מרווח בין בנינים על אותו מגרש במטרים	שטח בניה למטרה עיקרית משטח המגרש-%	תכנית נ-כסית %	קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	יעוד
		מס' מבנים במגווש	מס' קומות				קדמי	אחורי	צדדי		
25 מ"ר (4) (5)	6	2	3 (2)	6 מ' (6)	68.5% (1)	40%	5 (3)	5 (3)	3 (3)	500 מ"ר	מגורים א

- (1) תוספת 6% עפ"י הקלה לגבי תכניות שהופקדו עד 1.8.89, תוספת 2.5% עפ"י הקלה לגבי תכניות שהופקדו עד 1.8.89 בגין תוספת קומה.
- (2) 3 קומות + יציאה לגג בשטח 15 מ"ר המהווה תוספת לשטח העיקרי.
- (3) בנינים קיימים בעת אישור התכנית עפ"י המסומן בתשריט. תוספות בניה עפ"י המצוין בטבלה.
- (4) שטח השרות לא כולל שטח ממד (מרחב מוגן דירתי) עפ"י חוק.
- (5) המבנה ייבנה כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו במרווח ו/או אחורי אפס עם קיר אטום ושיפוע גג נגדי למגרש השכן, או במרווח 3.0 מ'.
- (6) או חיבור בין מבנים בתיאום עם מהנדסת הועדה המקומית.

## 15. היטל השבחה

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

## 16. אשפה

מיכלי איסוף האשפה ימוקמו בסמוך לדרך ציבורית, ואיסוף האשפה ייעשה ע"י הרשות המקומית.

## 17. ביוב

כל מבנה יחובר למערכת ביוב מאושרת כחוק לאחר ביצועה בפועל על פי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.

## **18. מים**

כל מבנה יחובר לרשת המים העירונית על פי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.

## **19. ניקוז**

ניקוז מי הגשמים יהיה באמצעות חלחול טבעי, ניקוז חרימה בתעלות וצינורות עיליים ותת קרקעיים עפ"י תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

## **20. שיעורי חניה נדרשים.**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

## **21. חלוקה חדשה.**

1-התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.  
2-התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

## **22. הוראות הג"א.**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מחד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## **23. תנאים להוצאת היתר למגרש A 19 .**

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ולמתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה למיצוי כל זכויות הבניה במגרש A / 19 ובכלל זה הגשת בקשה לקבלת היתר לכל מבני המגורים המותרים לבניה בחלקה.

## **24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.**

א)לא יינתן היתר למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המצוינים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבנין ו/או לחלק הבולט הקרוב ביותר של המבנה:

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
מקו מתח עליון עד 160 ק"ו	11.0 מטר

ב)אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ: 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ: 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ: 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ח. תי מו ת:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית זו.  
רשויות התכנון המוסמכות,  
ותימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח  
ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיבוי, ואין תימתנו זו באה במקום  
הסכמת כל בעל זכות-שטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
חוק ועפ"י כל דין,  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכינה או הודאה  
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל התייחסות ע"י  
מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן אין תימתנו  
ניחגת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז תל אביב  
מינהל ג'ורדקעי ישראל  
מחוז חיפה

9.11.06

ערן גלפר

יוזם התכנית:

עלי קבהא  
מהנדס בניין  
ומודד מוסמך  
מ.ר. 103271 מ.ר. 1097  
Reda

עורך התכנית:



רשות מקומית:

ועדה מקומית:

ועדה מקומית  
 מנשה - אלונה  
 אישור תכנית מס' 108/ת/נ  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 120 ביום 29.9.2006  
 יו"ר העדה טמנ"ל תכנון

ועדה מקומית  
 מנשה - אלונה  
 הפקדת תכנית מס' 108/ת/נ  
 הועדה המקומית החליטה להקדיש את התכנית  
 בשיבה מס' 115 ביום 13.1.2006  
 יו"ר העדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 108/ת/נ  
 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5603  
 מיום 6.12.2006 עמ' 823

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 108/ת/נ  
 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5537  
 מיום 7.6.2006 עמ' 3524