



מחוז חיפה
מרחב תכנון מנשה אלונה
אביאל

**תוכנית מפורטת מס' מ/מק/89
שינוי לתוכניות מש"ח 1א ו- ג/921**

**חלוקה בהסכמה באזור מגורים לבעלי מקצוע
מגרש 78 - אביאל**

הוראות התוכנית

נערך : 20.10.03
עדכון : 27.11.03
עדכון : 07.01.04 – הגשה למ.מ.י
עדכון : 20.05.04 – הגשה למקומית (ב-25.05.04)
עדכון : 20.01.05 – הערות מקומית לפני הפקדה
עדכון : 20.04.05 – מתוקן לפי הערות מקומית לפני הפקדה
עדכון : 10.02.06 – תיקון לאישור השר – ה. סלע

מחוז חיפה
מרחב תכנון מנשה אלונה
אביאל

1. **שם, תחולה:**
תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מס' מ/מק/89 חלוקה בהסכמה באזור מגורים לבעלי מקצוע, מגרש 78 - אביאל" (להלן תכנית זו), שינוי לתוכניות משי"ח 1א ו-921/ג, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן התשריט). התשריט בקני"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. **מסמכי התוכנית:**
א. הוראות התוכנית - כוללות 6 עמודים.
ב. תשריט התוכנית בקני"מ 1:500.
3. **גבולות התכנית:**
גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
4. **שטח התוכנית:**
שטח התכנית הוא כ- 2.227 דונם (מדוד גרפית).
5. **הקרקע הכלולה בתוכנית:**
בגוש 12415 חלקה 58 מגרש 78 (תואם מפת תמורה 581/90)
6. **המקום:**
במושב אביאל.
7. **בעלי הקרקע:**
מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה, בחכירה למשפחת אשד. קרית הממשלה, שדי פל-ים 15 חיפה.
8. **יוזם התוכנית:**
משפחת אשד ומושב אביאל ד.נ. מנשה 37835
9. **עורך התוכנית:**
לימור יקיר רוטיץ' - מתכנתת ערים
דרך הים 88 חיפה. טל': 04-8360820
10. **מטרות התוכנית:**
א. חלוקה בהסכמת בעלים של מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים. ייעוד הקרקע ואחוזי הבנייה במגרש לא משתנים, ע"פ סעיף 62 א' (1).
ב. תוספת יחיד, בהתאם לסעיף 62א. (א) (8) לחוק התכנון והבנייה.
ג. שינוי בקו בנין צידי מ- 5מ' ל-4 מ' בלבד, בהתאם לסעיף 62א. (א) 4 לחוק התכנון והבנייה. כמו-כן, קו בנין צידי למחסן קיים במגרש 78א יהיה כמסומן בתשריט.
ד. שינוי קו בנין אחורי ל-4מ' (או 0 בהתאם למחסן קיים) לפי סעיף 62א. (א) 4 לחוק התכנון והבנייה.

11. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו משנה את התוכניות הבאות:
 "משי"ח 1א " אשר דבר אישורה פורסם ב"פ מס' 3271 מיום 17.11.85.
 " ג/921 – אביאל", אשר דבר אישורה פורסם ב"פ מס' 2897 מיום 21.02.83.
 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל תקבע תכנית זו.

12. באור סימני התשריט:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| גבול התוכנית | - קו רצוף ועבה בצבע כחול |
| מספר תכנית מאושרת | - מספר בצבע כחול |
| אזור מגורים בישוב חקלאי | - שטח צבוע צהוב |
| אזור מגורים לבעלי מקצוע | - שטח צבוע צהוב תחום בקו ירוק כהה |
| אזור חקלאי | - שטח צבוע בפסים אלכסוניים בירוק |
| דרך מאושרת ו/או קיימת | - שטח צבוע חום בהיר |
| דרך גישה - שביל | - צבוע לסרוגין בפסים בצבע חום וירוק |
| שטח סגור ומנוקד | - בניין קיים |
| גבול חלקה רשומה | - קו ירוק |
| מס' חלקה רשומה | - מס' ירוק מוקף עיגול ירוק |
| גבול מגרש | - קו שחור |
| מס' מגרש | - מספר שחור מוקף עיגול שחור |
| מס' ברבע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך |
| מס' ברבע צדדי של עיגול בדרך | - קו בנין |
| מס' ברבע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך |
| קו סגור מקוקו בצבע צהוב | - מבנה להריסה |

13. שימוש בקרקע:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לאחת מהתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. תכליות:

אזור מגורים לבעלי מקצוע

השטח הצבוע בתשריט בצהוב ותחום בקו ירוק כהה הוא אזור מגורים לבעלי מקצוע. באזור זה תותר הקמת מבנים למשקי עזר, לעובדי ציבור ולבעלי מקצוע.

15. טבלאות שטחים:

א. מצב קיים

ייעוד הקרקע	מס' החלקה והמגרש	השטח במ"ר	בעלי הקרקע
אזור מגורים לבעלי מקצוע	חלקה 58 מגרש 78	2,227	אשד יפה אשד יצחק
סה"כ		2,227	

ב. מצב מוצע

ייעוד הקרקע	מס' המגרש	השטח במ"ר
אזור מגורים לבעלי מקצוע	78א	1,211
אזור מגורים לבעלי מקצוע	78ב	1,016

16. **זכויות והוראות בניה :**

קווי בנין ב-מ' קדמי צדי אחורי	מס' יח"ד	מס' קומות	גובה הבנין ב-מ'	סה"כ שטח בנייה ב-%		שטח מגרש במ"ר (גרפי)	האזור	
				שטח עקרי	שטח שרות			
4/0	1	2 - 1	8.5מ'	60מ"ר	22.5%	1,211	מגרש 78א	מצב
4	1	2 - 1	8.5מ'	מתוך	22.5%	1,016	מגרש 78ב	מוצע
(4)	(3)	(3)	(1)	העקרי	בכל ק'			
				ובנוסף				
				ממ"ד				
				(2, 3)				

- (1) גובה הבניין יהיה עד 7.0מ' בגג שטוח ועד 8.5מ' בשיא גג משופע, מדוד ממפלס הקרקע בגובה המקסימלי המתוכנן בשטח קו הבניין הקדמי במגרש.
- (2) תאסר הקמת מבני עזר בנפרד מבניין המגורים, למעט חניה מקורה בשטח של 25 מ"ר. תותר הקמת חניה מקורה בתוך קווי הבניין כחלק מהמבנה, או בתחום המרווח הקדמי (קו בנין 0) והצידי (קו בנין 0) אולם, לא יותר מבנה חנייה שיאפשר חניה אחת מאחורי השנייה.
- (3) למחסן ישמשו עד 35 מ"ר מתוך שטחי השירות. יתר השטח ישמש לחנייה.
- (4) קו בנין 0 למחסן הקיים בפינה הדרום מזרחית של מגרש 78א בלבד. כל בנייה חדשה תחוייב לקו בנין 4 מ'.
- (5) יתר הוראות הבנייה ישארו בתוקפן בהתאם לתוכנית ג/921.

17. **חלוקה חדשה**

המגרשים המוצעים כוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות ו/או מגרשים גובלים כמתואר בתשריט. תנאי להיתר בנייה יהיה תשריט חלוקה מאושר.

18. **חישוב שטחים:**

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

19. **חניה:**

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

20. **תשתיות:**

20.1 **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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו חשמל</u>
2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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 המינימליים המותרים.

ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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 לכך מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

20.2 ביו"ב:
כל המבנים שיוקמו בתחום התכנית 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.

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

20.4 ניקוז:
ניקוז המגרשים הכלולים בתחומי התוכנית יעשה למערכת הניקוז הקיימת בישוב.

20.5 פינוי אשפה:
כלי אצירה לאשפה, מכל הסוגים, ימוקמו כך שיהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות. סילוק האשפה יבוצע באמצעות הרשות המקומית.

21 היטל השבחה:
היטל השבחה יגבה, כחוק.

אביאל
הפר-שיתופי בע"מ
21.8.06

22. חתימות :

יוזם התכנית :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמסוימות. חתימתנו הינה לצדדי ונגזר בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עיין אחר. מה התכנית כל עני לא הוקצה השטח יחזום עמנו הסכם מוגמר יחיד וצדדי המעיד על זה. לאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח יחיד וצדדי המעיד על זה. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

בעל הקרקע :

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם ביטלה או ייעשה על ידיו הסכם יחיד השטח הכלול בתכנית אין בהתכנית הזאת כל זכות להפרתו או הודאה בקיום הסכם כאמור ואין ייתרו על זכותנו לגטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאוננו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ייתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך 21.8.06
מינהל מסרקעי ישראל
מחוז חיפה

לימוד יקיר רוטיץ
מחוזות ערים
עורך התכנית :

מספרנו : 102-01A

ועדה מקומית
מנשה - אלונה
אישור תכנית מס' 89/ת/נ
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 116 ביום 24.2.2004
יו"ר הועדה המחוזית
יו"ר הועדה

ועדה מקומית
מנשה - אלונה
הפקדת תכנית מס' 89/ת/נ
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 106 ביום 10.9.2004
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 89/ת/נ
פורסמה בילקוט פרסומים מס' _____
מיום _____ עמ' _____

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 89/ת/נ
פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5449
מיום 31.10.2005 עמ' _____