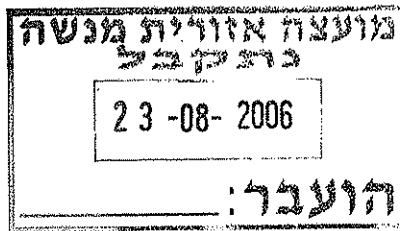


מחוז חיפה
מרחב תכנון מנשה-אלונה
מרחב תכנון שומרון
מועצה אזורית אלונה
מושב אביאל



תוכנית מפורטת מס' מ/מ/ק/90 ש/מ/ק/1206
שינוי לתכניות מ/מ/ק/277 מש"ח 1א

שינוי מיקום מגרש 319 - אביאל

חוראות התוכנית

נערך: 20.11.03
עדכון: 02.01.04 – נוסח הגשה למ.מ.י
עדכון: 20.05.04 – נוסח הגשה למקומית
עדכון: 20.12.04 – תיקון בהתאם להערות הועדות המקומיות
עדכון: 10.01.05 – הכנסת סעיפי רשות העתיקות
עדכון: 10.09.05 – תיקון בהתאם להערות ו. מקומית מנשה-אלונה
30.05.06 - נוסח תוקף

מחוז חיפה
מרחב תכנון מנשה-אלונה
מרחב תכנון שומרון
מועצה אזורית אלונה - מושב אביאל

1. **שם, תחולה:**
תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מס' מ/מק/90 ש/מק/1206 שינוי מיקום מגרש 319 - אביאל" (להלן תכנית זו), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"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 1:1250.
3. **גבולות התכנית:**
גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
4. **שטח התוכנית:**
שטח התכנית הוא כ- 13.09 דונם (מדוד גרפית).
5. **הקרקע הכלולה בתוכנית:**
גוש 12416 חלקה בשלמות 92
חלקי חלקות 81, 93
מגרש 319
6. **המקום:**
במושב אביאל.
7. **בעלי הקרקע:**
מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה, קרית הממשלה, שדי פל-ים 15 חיפה.
8. **יוזם התוכנית:**
משפחת גלעד ומושב אביאל, ד.נ. מנשה מיקוד 37835
9. **עורך התוכנית:**
לימור יקיר רוטיץ' – מתכננת ערים
דרך הים 88 חיפה. טל': 04-8360820
10. **מטרת התוכנית:**
א. שינוי מיקום מגרש 319 המיועד למגורים, ללא שינוי בשטחו, כמוגדר בתכנית המאושרת מ/277, על מנת לא לפגוע במבנה חממה קיים.
ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ ס' 62 א. (א) (1) - שינוי הגבול המזרחי של אזור המגורים בנחלה, על מנת שלא לפגוע במבנה חממה קיים.

11. יחס לתוכניות אחרות:

- תכנית זו משנה את התכניות המאושרות הבאות:
1. תכנית "מ/277 - תוספת מגרשי בנייה באביאל", אשר דבר אישורה פורסם ב"פ מס' 4964 מיום 21.02.01.
 2. תכנית "מש"ח א1" אשר דבר אישורה פורסם ב"פ מס' 3271 מיום 17.11.85.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לאחת מהתכניות הנ"ל תקבע תכנית זו.

12. באור סימני התשריט:

גבול התוכנית	- קו רצוף כחול
גבול תכנית מאושרת	- קו מרוסק בצבע כחול
מספר תכנית מאושרת	- מספר בצבע כחול
אזור מגורים (ע"פ מ/277)	- שטח צבוע כתום
מגורים ביישוב חקלאי (מש"ח א1)	- שטח צבוע צהוב
דרך מאושרת ו/או קיימת/ שביל	- שטח צבוע חום בהיר
אזור חקלאי	- שטח צבוע בפסים אלכסוניים בירוק
בניין קיים	- שטח תחום ומנוקד
גבול חלקה	- קו ירוק
מס' חלקה	- מספר ירוק מוקף עיגול ירוק
גבול מגרש	- קו שחור
מס' מגרש	- מס' שחור מוקף עיגול שחור
גבול מגרש לביטול	- קו שחור מרוסק
גבול מגרש מוצע	- קו שחור עבה
גבול מרחב תכנון	- קו שחור עבה מרוסק
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 תיחום בצהוב מרוסק	- 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:

א. אזור מגורים (ע"פ מ/277)

בשטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תותר הקמת בנייני מגורים, מבני עזר ומחסן.

ב. מגורים ביישוב חקלאי (ע"פ מש"ח א1)

בשטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תותר הקמת מבנים למגורים ומבני משק.

ג. דרך מאושרת ו/או קיימת

כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965. מותר יהיה בתחום הדרך להעביר מתקני תשתית ומבנים לצרכי הדרך.

ד. אזור חקלאי

ישמש למבנים משקיים לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים. יותר להקים גם חממות ובתי צמיחה.

15. זכויות והוראות בניה :

האזור	שטח מגרש מ"ר	שטח בנייה ב- מ"ר עקרי שרות	גובה הבניין ב- מ'	מס' הקומות	קווי בנין ב- מ'		
					קדמי	צדדי אחורי	
מגורים (מ/277)	0.5	200 מ"ר	50 מ"ר (1) כולל חניה מקורה	עד 8.5 מ' (2)	2 ללא קומת עמודים	5	4
מגורים ביישוב חקלאי	0.5	מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק, וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים. בהתאם להוראות תכנית ג/921.					

- 1* על המגרש ייבנה רק מבנה אחד. תאסר הקמת מבני עזר בנפרד מבניין המגורים, למעט חניה מקורה.
- 2* גובה הבניין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע, מדוד ממפלס הקרקע המקסימלי המתוכנן בשטח קו הבנין הקדמי במגרש.
- 3* במגרשים הפונים לשני רחובות (פינתיים) קווי הבנין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

16. הפקעה ורישום :

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה וירשמו על שם הרשות המקומית.

17. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנקבעים בתכנית זו, בטלים.
- ב. המגרשים המוצעים כוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות ו/או מגרשים גובלים כמתואר בתשריט.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תשריט חלוקה ואישורו, כחוק.

18. חישוב שטחים :

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

19. חניה :

במגרש המגורים יוקצו לפחות שני מקומות חנייה בתחומי המגרש, או בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חנייה, שיהיו תקפים בעת הבקשה להיתר בנייה.

20. תשתיות:

כללי: חיבור התשתיות ופיתוח כביש הגישה מדרך מספר 169 ועד למגרש המגורים יבוצעו על חשבון החוכר.

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

כל הבניינים שיוקמו בתחום התכנית יהיו מיועדים להתחבר למערכת הביוב המרכזית של המושב. עד אשר תוקם מערכת הביוב המרכזית, ניתן יהיה להשתמש בבור ות סופגים בתחום המגרש, ע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

20.3 מים:

הבניינים שיוקמו בתחום התכנית יחוברו למערכת המים של המושב.

20.4 ניקוז:

הבניינים שיוקמו בתחום התכנית יחוברו למערכת הניקוז של המושב.

- 20.5 פינוי אשפה:
כלי אצירה לאשפה, מכל הסוגים, ימוקמו כך שיהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות. סילוק האשפה יבוצע באמצעות הרשות המקומית.
- 21.1 עתיקות:
כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 21.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היום על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 21.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989 ייעשו על-ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 21.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 21.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- 22 היטל השבחה:
היטל השבחה יגבה, כחוק.
- 23 חתימות:
יוזם התכנית : 571c
בעל הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
26.6.06
לימור נקיר רוטיץ'
עורך התכנית :

