



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מנשה-אלונה

מועצה אזורית מנשה

תכנית מפורטת מס' מ/240
המהווה שינוי להכרזה בדבר קרקע חקלאית מס' 3504 מיום 30.11.87
ולתכניות מס' ג/18 ו-ג/30

מתחם חברת "מקורות" - גן-שומרון

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד
1994 יוני
עידכון: נובמבר 1994
(להפקדה) נובמבר 1995
מאי 1997
(למתן תוקף) יוני 1998

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - מנשה-אלונה
מועצה אזורית מנשה

תכנית מפורטת מס' מ/240
המהווה שינוי להכרזה מס' 3504 בדבר קרקע חקלאית מיום 30.11.87
ולתכניות מס' ג/18 ו-ג/30

מתחם חברת "מקורות" - גן-שומרון

פרק א' : התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' מ/240: "מתחם חברת "מקורות" - גן-שומרון",
להלן: "התכנית". תחולת התכנית בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט
המצורף אליה, להלן "התשריט".

2. המקום: דרום-מזרח ליישוב גן-שומרון ומדרום לקבוץ עין-שמר.

3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית: 1. תקנון הכולל 7 עמודים.
2. התשריט בק.מ. 1:500 המצורף לתכנית זאת, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית: כ- 17.527 דונם (במידה ממוחשבת)

6. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 10082. חלקה: 110
חלקי חלקות: 28,10 עד 105,31 עד 123,122,108.

7. בעלי הקרקע: 1. חברת "מקורות" - חברת מים בע"מ.
לינקולן 9, ת"א. טל.: 03-208555, פקס: 03-208833
2. הרשות המקומית.
3. אחרים

8. יוזם התכנית: חברת "מקורות" - חברת מים בע"מ.

9. מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מנשה-אלונה.

10. עורך התכנית: אדרי' איריס ענבר, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים.
ישוב שקד, ד.נ. מנשה טלפקס: 06-6350019

11. מטרת התכנית: התכנית מגדירה שינוי יעוד שטח המסווג כ-"אזור חקלאי" וכ-"אזור חקלאי למחצה" ותכנון מפורט של מתחם חברת "מקורות", הכולל: יעוד שטח לשרותים הנדסיים - מתקני חברת "מקורות". התוויית והרחבת דרכים קיימות, מאושרות וחדשות. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי להכרזה מס' 3504 בדבר קרקע חקלאית מיום 30.11.87 ולתכניות מס' 18/ג-ו-30. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להכרזה או לתכניות 18/ג או 30/ג - יקבע האמור בתכנית זו.

פרק ב' : שטחים וסימונים בתשריט

1. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

מחצב מוצע		מחצב קיים		סימון בתשריט	האזור
בדונם	%-ב	בדונם	%-ב		
13.386	76.4	2.683	15.3	פטים אלכסוניים ירוקים רחבים. קווים אלכסוניים ירוקים פטים אלכסוניים אפורים בצבע חום בצבע אדום	אזור חקלאי אזור חקלאי למחצה שירותים הנדסיים דרך קיימת או מאושרת דרך מוצעת/חנייה סה"כ דרכים
4.141	23.6	1.780	10.2		
17.527	100.0	17.527	100.0		סה"כ שטח

2. סימונים נוספים בתשריט :

מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי - קו בניין	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במטרים).
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במטרים).
גבול חלקה מוצעת	קו בצבע שחור.
מספר חלקה מוצעת	מספר תלת ספרתי מוקף עיגול בצבע ירוק.
גבול חלקה רשומה	קו בצבע ירוק.
מספר חלקה רשומה	מספר מוקף עיגול בצבע ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו מרוסק בצבע ירוק.
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר מוקף עיגול מקווקו בצבע ירוק
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכניות 18/ג; 30/ג	קו כחול מרוסק.
גבול גוש	קו בצבע התשריט עם משולשים משני צידיו לסרוגין.

פרק ג' : רשימת תכליות ושימושים

1. כללי:

לא יישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. התכליות לפי אזורים:

2.01 שטח לשרותים הנדסיים

מיועד למבני חברת "מקורות": מבני משרדים, חדר אוכל לעובדים, מבני אחסון לציוד הנדסי ולציוד עזר לאספקת מים, בתי מלאכה לטיפול בציוד, מתקני עבודה ומנוחה לצוותי העבודה, סככות ומבני עזר לשימוש חברת "מקורות", משטחי בטון לאחסון ציוד החברה. כמו כן - דרכים פנימיות, משטחי חנייה וסככות חנייה, מערכות תשתית על ותת- קרקעיות, מבני שרותים, מקלטים ומתקנים הנדסיים, מתקני אשפה, גדרות, נטיעות וכ"ו.
באיזור ניתן להציב שילוט בטיחותי של החברה וכן שלטי פרסומת, בתנאי שיופיעו בבקשה להיתר בנייה ולא יהוו מפגע בטיחותי.

2.02 דרכים וחניות

תשמשנה לדרכים לרכב, נטיעות, חנייה לרכב, מתקני אשפה, מעבר לקווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה. הכניסה הראשית למתחם תהיה מדרך מוצעת מס' 1 המצויינת בתשריט.

3. הוראות בנייה:

שטח לשרותים הנדסיים

אחוז בנייה מותר -

שימוש עיקרי: עד 40% משטח המגרש בכל הקומות יחד.

מתוכם עד 25% בקומת הקרקע.

לא יוגבל מספר המבנים במגרש.

כל התכליות המפורטות בסעיף 2.01 הינן בגדר שימוש עיקרי, למעט

התכליות המפורטות כשטחי שירות:

שטחי שירות: חניות מקורות בשטח הדרוש לפי תקנות התעבורה.

מיקלוט בהתאם לדרישות הג"א.

גובה הבניין - עד 3 קומות מעל קרקע טבעית.

מרווחי בנייה - 5 מטרים מקו דרך מס' 1.

5 מטרים מגבול צידי.

כלפי דרך אזורית מס' 6403: מבנים קיימים יאושרו במיקומם הנוכחי

כמסומן בתשריט, בהתאם להחלטת וועדת משנה לקווי בניין של המועצה

הארצית לתו"ב מיום 1.1.98 להקלה בקווי בניין, ואישורה ביום 3.2.98.

כל בנייה נוספת תעמוד במגבלות תכנית מתאר ארצית לדרכים. 4/...

מרווח בין בניינים לא יפחת מ-4 מ'.
מרווחי הבנייה המפורטים לעיל לא יחולו על המבנים הקיימים במגרש,
והמצויינים בתשריט, אלא רק על מבנים חדשים ו/או תוספות חדשות למבנים
קיימים.

המבנים הקיימים במגרש מאושרים לשימוש במיקומם הנוכחי.
גידוד ושילוט- כל האיזור המיועד לשימוש החברה יגודר וישולט בהתאם לתקן המחייב
ולהוראות הבטיחות.
הגדר והשערים בה יבוצעו מחומרים עמידים לחשיפה ממושכת לקרני שמש
ולרטיבות, או יצופו בחומר מגן.

פרק ד' : תקנות כלליות

1. גישה לבניינים :

לא יינתן היחר בנייה למגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו, אם בדרך אספלט או שביל או
בדרך אחרת, לפי אישור הוועדה המקומית.

2. הפקעה ורישום לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולכל שטח ציבורי אחר כמוגדר בחוק- מסמכותה של
הוועדה המקומית להפקיעם מבעליהם לאחר אישור התכנית, בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190
לחוק התכנון והבנייה.
שטחים אלה יירשמו על שם מועצה אזורית מנשה.

3. הוראות לתשריטי חלוקה :

יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום כחוק על ידי מודד מוסמך, על בסיס תכנית זו.

4. חישוב אחוזי הבנייה :

שטח הבנייה המותר יחושב בהתאם לאחוז שנקבע מגודל המגרש נטו, בהתאם לתכנית זו.
חישוב שטחי הבניינים ייעשה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים) התשנ"ב-1992.

5. דרכים :

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי שהתוואי המדוייק ייקבע בתכנית
הביצוע, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
במסגרת תכנית הביצוע ישולבו פיתוח ושטחים מרוצפים בתחום הדרך, וכן מיקומם של מתקני
איסוף אשפה וכ"ו.

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל
או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך על ידי הוועדה המקומית.
לפני ביצוע סלילת דרך מוצעת מס' 1 - ימוגן קו מים קיים לפי הוראות מהנדס המועצה
אזורית מנשה.

6. חנייה :

הוועדה המקומית תדרוש הסדרת מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה התקף.

7. חשמל ותאורה ציבורית :

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת ובהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל.
קווי ההזנה בתחום המגרש המיועד לשירותים הנדסיים והחיבורים למבנים יהיו בהתאם לתקן חברת החשמל.

כל קווי החשמל והחיבורים הראשיים יועברו בתוואי הדרכים.
הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום האתר לשירותים הנדסיים, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

8. אספקת מים וסילוק שפכים :

אספקת המים תהיה בתאום עם מינהל המים. צנרת המים תותקן בהתאם לתקנים הקיימים של משרד הבריאות ושל מינהל המים.
הוצאת היתר בנייה למבנה חדש בתחום התכנית - תותנה בהגשת תכנית ביוב, באישור משרד הבריאות והוועדה המקומית.
תכנית הביוב תכלול לוח זמנים לכיצוע.

9. ניקוז :

היתר בנייה יינתן לאחר שיובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית.
ניקוז מי-גשם יהיה על ידי חילחול, על ידי ניקוז טבעי, או על ידי ניקוז בתעלות על קרקעיות בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

10. תקשורת :

כל קווי ומתקני הטלפון והחיבורים אל הבניינים יותקנו בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ולפי תיאום ואישור חברת בזק.

11. אשפה :

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות הרשות המקומית.

12. מיקלוט וכיבוי אש :

כל בקשה להיתר תכלול פתרון למיקלוט בהתאם לתקן ישראלי ובאישור הג"א.
היתר בנייה יינתן לאחר קבלת החייבות המבקש לכיצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ובאישורם.

13. איכות הסביבה :

בקשה להיתר בנייה לעמדת תידלוק תהיה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה.

14. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני :

חזית המגרש הפונה לדרך מס' 6403 תטופל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ותגונן - במטרה לשוות לאתר חזות נאה ואסתטית.

פרק ה' : הגבלות בנייה

1. תנאים להיתר בנייה :

היתר בנייה לבניין בשטח תכנית זו יינתן לפי התנאים הבאים:

א. הועבר על שם הרשות המקומית השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור מתוך החלקה עליה מבקשים לבנות.

ב. הובטחה סלילת הדרך המקשרת את מגרש הבנייה עם הדרך הקיימת לכלי רכב.

2. הגבלות בנייה לאורך קווי חשמל :

לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק בולט ממנו מתחת לכבלי חשמל עיליים. בקרבת כבלי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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.

על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה

רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטרים
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטרים
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים
קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מטרים

3. הגבלות בנייה לאורך כבלים :

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:

סוג הכבל מרחק מזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה

מתח נמוך עד 1,000 וולט	0.5 מטרים
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מטרים
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מטרים

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

4. קווי שרות עיליים ותת-קרקעיים :

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, טלפון ושרותים עיליים ותת-קרקעיים אחרים במחוס תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שרות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

5. תחולה :

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

חתימות

חתימת בעלי הקרקע/היזם

חתימת בעלי הקרקע

הודעה על הפקדת תכנית מס. 240/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1404
 מיום 16.5.76

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
 חתימת מגיש התכנית
 תכנית ב.ע. מס' 240/א
הומלץ להפקדה
 בישיבה ה' 47 ביום 8.7.94
 יושב ראש הועדה _____
 מהנדס המועצה _____

~~אוריכלת~~
 שוקה - דב מנשה
 06-150019

חתימת עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
 תכנית ב.ע. מס' 240/א
הומלץ לסתן חוקף
 בישיבה ה' 59 ביום 19.8.96
 יושב ראש הועדה _____
 מהנדס המועצה _____

משרד הפנים מהוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 240/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.2.97 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית _____
 סמנכ"ל לתכנון _____

חתימת הוועדה