

מחוז חיפה  
מרחב שפוט מקומי מנשה אלונה  
תחום שפוט מוניציפלי  
מ.א. מנשה

תכנית מפורטת מס' מ/מק/28  
שנוי לתכנית מס' מ/83 א'  
ניידות אזור מגורים  
בחלקה מס' 160 גוש 10080  
במושב גן שומרון.

תאריך: 2.4.98

תאריך עידכון: 25.10.98

• (תיקונים בהנחיית הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז חיפה)

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה

1.	שם וחלות:	תכנית זו תקרא תכנית מס' מ/מק/ 28 ניידות אזור מגורים בחלקה 160, גוש 10080 במושב גן שומרון והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.
2.	יחס לתכניות אחרות:	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מ/ 83 א'.
3.	מיקום התכנית:	חלקה מס' 160 גוש 10080 הנמצאת בגן שומרון.
4.	מסמכי התכנית:	א 4 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון) ב. תשריט בק.מ. 1:2500 ובק.מ. 1:250 (להלן התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
5.	באור סימני התשריט :	
	קו כחול עבה	גבול התכנית
	קו שחור שזור משולשים	גבול גוש
	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים א'
	שטח צבוע צהוב תחום כתום	אזור מגורים מיוחד (מגרשים מצורפים לנחלות).
	שטח צבוע פסים ירוקים תחום צהוב	אזור המיועד למגורי ממשיכים
	שטח צבוע פסים ירוקים	אזור חקלאי
	שטח צבוע חום	דרך קיימת
	מספר ברבע העליון של העגול בדרך	מספר הדרך
	מספר ברבע התחתון של העגול בדרך	רוחב הדרך
	מספר ברבע הצדדי של העגול בדרך	קו בנין
	מספר בעגול	מס' חלקה קיימת

6. גוש: 10080
7. חלקה: 160 ( מגרש 224 )
8. שטח התכנית: 3.701 דונם
9. בעל הקרקע: הרצוג אייל  
גן שומרון ט"ל 06-6379958
10. יוזם ומגיש התכנית: הרצוג אייל  
גן שומרון ט"ל 06-6379958
11. עורך התכנית: אדר' גבי טטרו את גטניו רחל בע"מ  
רח' אוסישקין 40 נתניה  
ט"ל 09-8821540
12. מטרת התכנית: אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף  
62 א', א.1.
13. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:
- 13.1 אזור מגורים - יחידת קרקע אשר בה מותר השימוש למגורים.  
בשטח זה כלולים אזורי המגורים בנחלות,  
כהגדרתן בחוק המושבים וכן, אזורי המגורים  
בשטח החקלאי. מותר בו הקמת בניני מגורים  
ומבני עזר לשימוש בית המגורים.
- 13.2 שטח חקלאי - אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר  
בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה  
תשכ"ה - 1965.  
מותרת בו פעילות חקלאית וכן בניית מבנים  
חקלאיים.
14. אזור מגורים א' :
- א. באזור מגורים א' מותר יהיה לבנות, לכל היותר, 3 יחידות מגורים  
במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים, גובה המבנה לא יעלה על שתי  
קומות, שטח הבניה הכולל לשלושת יחידות הדיור לא יעלה על  
400 מ"ר ברוטו.
- ב. במידת ושטח למגורים א' מחולק בין שני צידי חלקה, תותר הקמת  
שתי יחידות דיור בלבד במבנה אחד בצד אחד של החלקה, ויחידה  
נוספת במבנה אשר בצידה השני של החלקה.
- ג. במידה ושטח למגורים א' מפוצל (קיימת הקצאה של מגרש מגורים  
לבן ממשיך, שלא ברצף למגרש העיקרי) תותר הקמת שתי יחידות  
דיור בלבד במבנה אחד בחלקה המקורית ויחידה נוספת למבנה אשר  
בחלקה המצורפת (אזור מגורים מיוחד).

- ד. ביחידת המגורים יוכלו להחזיק :
1. יחידה אחת - למחזיקים ב"משק חקלאי".
  2. יחידה שנייה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד, או בן מאומץ אחד לרבות בן זוגו של בן ממשיך המחזיק בעצמו, או יחד עם הוריו, מכח הסכם עם הוריו, או מכח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או כבר-רשות של מוסד מיישב או אגודה, לענין זה "ההורים", לרבות אחד מהם, במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי, או שנפטר.
  3. יחידה שלישית - לדור שלישי וכד'.
- ה. הקמת יחידת דיור שניה ושלישית מותנית באישור בעל הקרקע ובחוות דעת ועד הישוב, כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.
- ו. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 6 מ' מינימום.
  - ז. הבקשה להיתר בנייה, למבנה ראשון או לתוספת לו, תכלול סמון שטח המיועד למבנה ל"ממשיך".
  - ח. תותר הקמת מבנה עזר יחיד בשטח עד 45 מ"ר לנחלה, מבנה העזר כולל חנייה והוא יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.
  - ט. מותר יהיה להשתמש בחלק של מבנה המגורים, עד לשטח של 50 מ"ר, לעיסוק בעל חבית או בן משפחתו, עבור משרד וכדומה לו, ובתנאי שהעיסוק לא מהווה מטרד לאיכות הסביבה ומספר המועסקים הוא שניים בנוסף לבעל המשרד.
15. הוצאות בצוע התכנית: כל הוצאות ביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית.
16. תשריט רישום : תשריט לצרכי רישום יאושר כחוק.
17. תשתיות:
- 17.1 מים -- אספקת המים תהיה מרשת המים של המושב.
- 17.2 ביוב -- סילוק הביוב יעשה באמצעות חיבור לרשת הביוב המרכזית של המושב.
18. מערכת החשמל:
- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
- א. לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ניתן 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
1.60 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

טבלת חלוקת האזורים - תוראות לתכנון

הערות	שטח מבני מטר	אזור	צד	קו בניין	מס קומות	מס בניינים	מס בניינים	מס יחיד במרש	שטח בניה מקסימלי ברוטו - מ"ד	רוחב חזית מינימלית	גודל מרש מינימלי	סיכון במשרדים	חבליית והאזור	אזור
ב"ז שני מבני מגורים במרש מחלק מינימלי 6 מ'.	45	0	3	5 למגורים 25 למבני משק	2	2	3	נפ"י סבלות והצבה (נוספת ב'%)	שטח בניה כולל 400 מ"ד	במסונן במשרדים	במסונן במשרדים	צחוב	מגורים, עובדים מקלאיים	אזור מגורים א'
נפ"י סבלות והצבה בנספח ב'.				לפי סבלות והצבה	1	לא חונבל		נפ"י סבלות והצבה לבניה אולם לא יותר מ- 80% משטח המגורים		במסונן במשרדים	במסונן במשרדים	פסים ידוקים ארכטוניים	עירבד מקלאיים מבני משק	אזור מקלאיים

במבנים בהם מותרת הקמת מבנה עור, יוקם מבנה עור אחד בלבד, אשר יוכל לשמש גם לחנייה. מבנה העור יוכל להתנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3.0 מ' ממנו. גובה פנימי למבנה העור : 2.20 מ' לכל היותר. תותר הקמת מבנה חניה לרכב על גבול המגרש, בתנאי שניקוז המגרות יהיה לכוון מגרש מבקש החיתר.

2. גובה מבנה מגורים - 7 מ', לכל היותר, בגג שטוח.  
 8.5 מ' - בגג משופע.

הערות : 1.

נספח ב'

החזיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי (המרחק-במטרים)  
נספח לחוברת החזיות לתכנון מבני משק 1979 - עידכון 1982  
בהוצאת האגף למיכון ושכנוגיה בריוון של יאיר צוק.

מס' סל	אזור התחלות - חלקות א'	מבני מגורים (**)	מבול זיד וועלות ניקון לכל הענפים	מבול זיד שרות ליליים אחרים	מבול חלקה שכבה	מחוד השלוחה	בין השלוחות ות	מולוי המגר ומדגירות וטיפוח	מולוי רביה לטיפוח (קל, כבד והודיים)	מבני משק אחרים - ופת, זיר, אורווה	מבני צמיחה	מנטע ופרדס
1	לולים למחילות	20	5		3 (6)	12	300	500	300	12	12	10
2	לולים לעופות על ופרד (באורווה טכני או מבוקר)	40	5		3 (6)	12	300	500	300	12	30	20
3	לולי פרגיות והודיים	40	5	30 *	3 (6)	12	300	500	300		40	30
4	לולי הודים לפיסום	40	5		3 (6)	12	300	500	300	12	40	30
5	לולי רביה וטיפוח קל, כבד, והודים	40	5	30 *	3 (6)	12	300	500	300		40	30
6	לולי המגר	40	5	30 *	3 (6)	12	300	500	300		40	30
7	מגדירות	40	5	30 *	3 (6)	12	300	500	300		10	10
8	לולים לאורחים ועופות חיים אחרים	40	5		3 (6)	12	300	500	300	12	12	10
9	בתי שירוב לעופות (1)	20	5		3 (6)	12	300	500	300	12	12	10
10	מבנה, או טכנת ופת (6)	20	5		3	5	300	300	300	12	12	3
11	מבנים לצאן	30	5			5	300	300	300	4	12	3
12	אורוות	20	5		3	5	100	100	100	4	12	3
13	מרכז מזון בקיבוק או ציבורי במושב	15	5									
13	מבנים לחממיק ואחסון במשק משפחתי בודד	40	5		3				300	4	4	3
14	מכון ודיה (2)	20	5		3						12	
15	בתי צמיחה - פחידים וירקות	20	5	*	3 (6)	12		40	40	12	12	5
16	בתי צמיחה מחוממים באויר (4)	50	5	*	3 (6)	12		40	40	12	12	5
17	בתי רשת על	20	5		3	3		40	40	4	4	5
18	בתי גידול לפטריות	20	5		3					10	10	3
19	כלביית - ענף מסחרי	100	5		3					12	3	

1. פוט לסעיף 1-3 - 5.

2. בניית תכנון מייבנת תנאים סטנדרטים אשר יעמדו בתנחיות למניעת זליפת זבורים שקיימת במתי קדבורים.

3. מכני לול בטובה, בבקעה ובית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מ'.

4. בחממה 50 במבנה - 20 מ'.

5. גודל במצר מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.

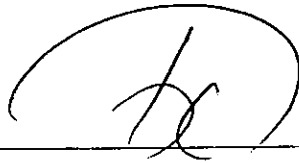
6. המרחק ממבול חלקה שכבה בגן-שומרון יהיה 3 מ' ולא 6 מ' כמחלק בתחיות האגף למיכון ולשכנוגיה, עקב העובדה כי בגן-השומרון החלקות קטנות וצורות יחסית כולל בתי מגורים במקלות שכנות.

(\*\*)

חתימות:



חתימת היזם והמגיש



חתימת בעל הקרקע

אד' סטרן גבי  
את גטונת רחל בע"מ  
אוסטריסקי 40 נתניה  
טל' 0421540-90

חתימת העורך

114T

יו"ר צע ארצות הברית  
גן השומרון  
מ/א



ועדה מקומית  
 מנשה - אלונה  
 אישור תכנית מס' 28/קמ/מ  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 73 ביום 11.9.98  
 יו"ר הועדה [Signature]  
 סמנכ"ל תכנון [Signature]

ועדה מקומית  
 מנשה - אלונה  
 הפקדת תכנית מס' 28/קמ/מ  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיעור מס' 71 ביום 15.5.98  
 יו"ר הועדה [Signature]

הודעה על אישור תוכנית מס' 28/קמ/מ  
 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4723  
 מיום 20.1.99 עמ' 1677

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 28/קמ/מ  
 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4661  
 מיום 9.7.98 עמ' 4471