

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה  
 03-7-2003  
 כ ר ת ק ב ל  
 תיק מס'

13

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

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 308/מ  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 4.6.03 לאשר את התכנית.  
 מנהלת האגף לתכנון ומפיקות  
 מקורות המידע  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 308/מ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5162  
 מיום 27.2.03

הודעה על אישור תכנית מס. 308/מ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5224  
 מיום 14.9.03

תכנית מפורטת מס' מ/308  
 מגרש מגורים לבן/בת  
 בחלקה מס' 160 גוש 10080  
 במושב גן שומרון  
 שנוי לתכנית מס' מ/מק/28 זמ/83 א'

## מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מס' מ/308 מגורים לבן/בת 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/מק/28 ומ/83/א'.  
3. מיקום התכנית: חלקה מס' 160 גוש 10080 הנמצאת בגן שומרון.
4. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")  
ב. תשריט בק.מ. 1:2500 ובק.מ. 1:250 (להלן התשריט)  
בל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
5. תאזור סימני התשריט:  
קו כחול עבה      גבול התכנית  
קו שחור שזור משולשים      גבול גוש  
שטח צבוע צהוב      אזור מגורים א'1  
שטח צבוע צהוב תחום כתום      אזור מגורים מיוחד (מגרשים מצורפים לנחלות).  
שטח צבוע פסים ירוקים תחום צהוב      אזור המיועד למגורי ממשכים  
שטח צבוע צהוב תחום אדום      אזור מגורים א'2  
שטח צבוע פסים ירוקים      אזור חקלאי

שטח צבוע חום	דרך קיימת
מספר גוש	מספר חמש ספרות
מבנה קיים	צורה גיאומטרית בקו שחור
גבול חלקה	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו
גבול מגרש	קו שחור
מספר ברבע העליון של העיגול בדרך	מספר הדרך
מספר ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך	קו בנין
מספר בעיגול	מס' חלקה קיימת
מספר בשחור	מס' מגרש מוצע
מספר בעיגול מקווקו ירוק נחצה ע"י קו	מס' חלקה לביטול
גוש:	10080
חלקה:	160 (מגרש 224)
שטח התכנית:	3.701 דונם
בעל הקרקע:	הרצוג אייל ת.ז. 055476170 גן שומרון טל. 06-6379958
יזום ומגיש התכנית:	הרצוג אייל ת.ז. 055476170 גן שומרון טל. 06-6379958
עורך התכנית:	גבי טטרו אדריכלים בע"מ רח' אוסישקין 40, נתניה טל. 09-8821540

12. מטרות התכנית: א. אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.  
 ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א-2.  
 ג. תוספת 1 יח"ד.  
 ד. קביעת הוראות וזכויות הבניה לאזור מגורים א'2.  
 ה. קביעת הוראות וזכויות הבניה לאזור מגורים א'1.

13. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

- 13.1 אזור מגורים - יחידת קרקע אשר בה מותר השימוש למגורים. מותר בו הקמת בניני מגורים ומבני עזר לשימוש בית המגורים וכמו כן מותרים עיבודים חקלאיים.  
 13.2 שטח חקלאי - אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. אזור מגורים א'1:

- א. באזור מגורים א' 1 מותר יהיה לבנות לכל היותר 3 יחידות מגורים. יותר עד 2 מבנים נפרדים. לא ניתן יהיה לבנות 3 יחידות במבנה אחד אלא רק באישור הועדה המקומית. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות.  
 שטח הבניה הכולל לשלושת יחידות הדיור לא יעלה על 500 מ"ר שטחים עיקריים.  
 ב. הקמת יחידת דיור שניה ושלישית מותנית באישור בעל הקרקע ובחזות דעת ועד הישוב, כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) התשל"ח 1958.  
 ג. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 6 מ' מינימום.  
 ד. תותר הקמת שטחי שירות בשטח כולל עד 135 מ"ר לחלקה בשטחי השירות יכללו חניית, מהסנים, חדרי מערכות טכניות וקומות עמודים מפולשות.  
 ד 1. ליחידת דיור ששטחה מעל 120 מ"ר - 2 מקומות חניה בשטח 30 מ"ר.  
 ד 2. ליחידת מגורים ששטחה מתחת ל 120 מ"ר - 1 מקום חניה בשטח 15 מ"ר.  
 לבל יחידת דיור מחסן - 10 מ"ר.  
 לכל יחידת דיור ח. מכוונת - 5 מ"ר.  
 ניתן לנייד שטחים בין שטחי השירות, באישור הועדה המקומית.  
 ד 3. שטח ממ"ד של 7.5 מ' יחשב כשטח שדות.  
 שטח ממ"ד מעל ל 7.5 מ"ר יחשב כשטח עיקרי, אלא אם כן הממ"ד יבנה במרתף, או שגובהו של הממ"ד לא יעלה על 2.2 מ' יתרת שטח הממ"ד שמעל 7,5 מ"ר תחושב בשטחי השירות. שטחי השירות למעט חניה יהיו משולבים

במבנה העיקרי (למעט מבנים קיימים אשר הותר מבנה שירות במרחק מינימלי של 3 מ' מהמבנה העיקרי).  
 מרתפים וקומות עמודים מפולשות יכללו בשטחי השירות.  
 ה. הבקשה להיתר בנייה של בית ראשון או לתוספת לו, תכלול סימון שטח הבניה ליתר המבנים המותרים במגרש.

15. אזור מגורים א'2:

א. מיועד לבניני מגורים.  
 באזור מגורים זה מותר יהיה לבנות לכל היותר 1 יחידת מגורים.  
 גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות, שטח הבניה הכולל (עיקרי+שירות) לא יעלה על 250 מ"ר כפוף לטבלת זכויות הבניה.

ב. תותר הקמת מבני עזר בשטח עד 50.0 מ"ר, מבני העזר כוללים סככת סככת חניה והם יכולים להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.

ב1. ליחידת דיור ששטחה מעל 120 מ"ר - 2 מקומות חניה בשטח 30 מ"ר.

ב2. ליחידת מגורים ששטחה מתחת ל 120 מ"ר - 1 מקום חניה בשטח 15 מ"ר.

לכל יחידת דיור מחסן - 10 מ"ר.

לכל יחידת דיור ח. מכונות - 5 מ"ר.

ניתן לנייד שטחים בין שטחי השירות, באישור הועדה המקומית.

ב3. שטח ממ"ד של 7.5 מ' יחשב כשטח שרות.

שטח ממ"ד מעל ל 7.5 מ"ר יחשב כשטח עיקרי, אלא אם כן הממ"ד יבנה במרתף, או שגובהו של הממ"ד לא יעלה על 2.2 מ' יתרת שטח הממ"ד שמעל 7,5 מ"ר תחושב בשטחי השירות. שטחי השרות למעט חניה יהיו משולבים במבנה העיקרי (למעט מבנים קיימים אשר הותר מבנה שירות במרחק מינימלי של 3 מ' מהמבנה העיקרי).  
 מרתפים וקומות עמודים מפולשות יכללו בשטחי השירות.

16. הוצאות בצוע התכנית: כל הוצאות ביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית.

17. תשריט רישום: תשריט לצורכי רישום יאושר כחוק.

18. תשתיות: 18.1 מיים- אספקת המים תהיה מרשת המים של המושב.  
 18.2 ביוב- סילוק הביוב יעשה באמצעות חיבור לרשת הביוב המרכזית של המושב.  
 18.3 ניקוז- היתר הבניה יציג פתרון ניקוז של הקרקע.

19. מערכת החשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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.

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

הערה:

- א. במידה ובאזור 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 ובקדבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחור קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

20. חנייה:

- א. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. תותר בניית חנייה מקורה על גבול המגרש בקו בנין קדמי 0 צדדי 0 ובחזית המגרש בתנאי שניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש מבקש ההיתר.  
תותר בניית החנייה המקורה כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3.0 מ' ממנו בקו בנין קדמי 0, צדד 0.

21. רישום וחלוקת שטחים:

- א. תכנית זו הוכנה על רקע תכנית מדידה שהוכנה ע"י מוזדדים מוסמכים.
- ב. חלקה 160 מחולקת ל 3 מגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. לאחר אישור סופי של תכנית זו ע"י מוסדות התכנון תוכן תכנית לאיחוד וחלוקת השטח בהתאם להוראות תכנית זו.

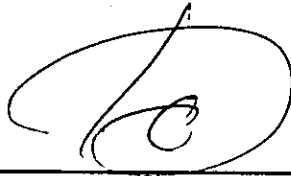
תלוקת האזוריים-הוראות לתכנית

הערות	שטח מבני עור/שירות	קויר בנין		מס' קומות	מס' בנינים	מס' יח"ד במגרש	תכסית	שטח בניה מקסימלי		רוחב חזית מינימלית	גודל מגרש מינימלי	סימון בתשריט	תכלית האזור	האזור
		אחוזי	צדדי					הקלאי	מאדריס					
בין שני מבני מגורים במגרש מרחק מינימלי 6 מ"ר	135	0	3	2	2	3	35%	עפ"י טבלת ההצבה (נספח ב')	שטח בנייה כולל 500 מ"ר	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	צהוב	מגורים, עיבודים תקלאיים	אזור מגורים אז
	50 שירות מ"ר	3	3	2	1	1	40%	---	200 מ"ר	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	צהוב תחום בקו אדום	מגורים	אז
עפ"י טבלת ההצבה בנספח ב'				לפי טבלת ההצבה	לא מוגבל	---	---	עפ"י טבלת ההצבה לבניה אולם יותר מ-80% משטח המגרש	---	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	פסים ירוקים אלקסונים	עיבוד תקלאי מבני משק	אזור תקלאי

הערות: 1. במבנים בהם מותרת הקמת מבני עור, הם יוכלו לשמש גם לחניה. מבני העור יוכלו להצננת כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3.0 מ' ממנו. תותר הקמת מבנה חניה לרכב על גבול המגרש, בתנאי שניקוז המגות יהיה לכוון מגרש מבקש החיתך.  
 2. גובה מבנה מגורים: 7 מ' לכל היותר -בגג שטוח.  
 8.5 מ' – בגג משופע .

חתימות:

תאריך: \_\_\_\_\_



בעל הקרקע



יוזם ומגיש התכנית

~~גבי טטרו~~  
אדריכלים בע"מ  
ח.פ. 512418831  
טל. 09-8821540

עורך התכנית