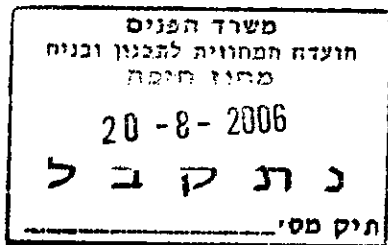


3005678



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מבשה - אלונה

תכנית מס מ/מק/95

שינוי מקום שטח מגורים א'

ושטח חקלאי בתחום המגרש

ללא תוספת שטחי מגורים

מושב עין-עירון

גוש 12226

חלקה 36

המהווה שינוי לתכנית:

מ/105א', משח/9

הוראות התכנית:

**1. שם ותלות:**

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' מ/מק/95 שיטי תב"ע נקודתית בסמכות הוועדה המקומית והיא תחול על השטח המוחזק בכו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**2. מסמכי התוכנית:**

התוכנית כוללת תשריט מצב קיים ומצב מצע בקנ"מ 1:250 ותקנון.  
5 דפי הוראות בכתב, כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

**3. שטח התוכנית:**

שטח התוכנית הוא 4,505 דונם.

**4. המקום:**

מושב עין-עירון, בתחום המועצה האזורית מנשה, מועז חיפה גפת חדרה.

**5. הקרקע הכלולה בתוכנית:**

גוש 12226 חלקה 36 סה"כ שטח 4,505 דונם.

**6. יוזמי התוכנית**

גיל אשרי ע"פ חוזה חכירה, טלפון: 04-6230021.

**7. בעלי הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל.

**8. עורך התוכנית:**

אוריכלית רמה דותן, רחל הארנימ 56, כפר שמריהו

טל: 052-2568695

**9. מודד:**

מודד הקרקע הוא: עסלי עבד, כפר קרע, טל: 04-6352330.

## 10. מטרת התוכנית:

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה בתוכנית.
- ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית לפי סעיף 62א(4).
- ג. התוכנית היא תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(1).

## 11. הגדרות:

משק חקלאי (נחלה) – חלקה א' – יחידת קרקע המשמשת למגורי חבר המושב, לבניני משק חקלאי ולעיבוד חקלאי. חלקה א' נחלקת לשני חלקים: בחלק אחד ששטחו 2 דונם מותרת הקמת מבני מגורים, בחלק השני תותר הקמת מבני משק ומבנים אחרים הקשורים בעיבוד החקלאי.

## 12. שימושים:

### א. אזורי מגורים בנחלה –

12.1 – באזור מגורים בנחלות מותר יהיה לבנות, לכל היותר, 3 יחידות מגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות.

שטח הבניה הכולל לשלוש יחידות דיור לא יעלה על 400 מ"ר ברוטו.

שטח מירבי ליח' דיור: 230 מ"ר. שטח הדירה השלישית: 70 מ"ר לכל היותר.

12.2 – ביחידות המגורים יוכלו להחזיק:

12.2.1 יחידה אחת – למחזיקים ב"משק חקלאי".

12.2.2 יחידה שנייה – ל"ממשיך" – לבן אחד בלבד, או בן מאומץ, לרבות בן זוג של

בן ממשיך המחזיק בעצמו, או יחד עם הוריו, מכוח הסכם עם הוריו, או מכוח

ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או כבר רשות של

מוסד מיישב או אגודה. לעניין זה "הורים", לרבות אחד מהם, במקרה שהשני

חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.

12.2.3 יחידה שלישית – לדור שלישי וכד'.

12.3 – מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד – 6 מ' מינימום.

12.4 – הבקשה להיתר בנייה, למבנה ראשון או לתוספת לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה "ממשיך".

12.5 – 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.

12.6 – לא תותר הקמת מבני משק ועיבודים חקלאיים באזור זה.

**ב. אזור חקלאי** – האזור החקלאי ישמש לגידולים חקלאיים ולמבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, עפ"י לוח ההצבה המצורף. בשטחים בהם לפי תוכנית זו מותרת הקמת מבנים, ינתנו היתרי בנייה בהתאם ללוח אשר נערך בהסתמך על לוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

מרווחים וגובה המבנים באזור החקלאי יהיו באישור הועדה המקומית, בנוסף להוראות טבלת ההצבה.

שטחים ביעוד החקלאי שממערב לבית המגורים הקיים, לא ישמשו כשטחי הפיתוח והחצר של בית המגורים, והם לשימושים חקלאיים בלבד.

תנאי לטופס 4 ליחידת הדיור החדשה הוא הסדרה בפועל של השטחים הנ"ל וכך שישמשו כשטח חקלאי.

### **13. מהות התוכנית:**

מהות התכנית היא:

- א. שינוי מיקום שטח מגורים ושטח חקלאי בתחום הנחלה ללא תוספת שטחי מגורים.
- ב. שינוי בקו בניין.
- ג. כל שאר הוראות התוכנית עפ"י מ/105 א'.

### **14. יחס לתוכניות אחרות:**

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות: מ/105 א' ומשח/9.

טבלת זמירות בניה לתוכנית מ/105 א'.

שטח מבני עזר (מ"ר)	קור בנין במ'			מספר קומות	מספר בנינים במגרש	מספר יח"ד במגרש	שטח בניה מקסימאלי ברוטו- מ"ר	שטח מגרש מינימאלי	אזור
	קדמי	צדדי	אחורי/						
45	5	3	0	2	2	3	שטח בניה כולל 400 מ"ר ראה הערה (1)	כמסומן בתשריט	אזור מגורים בנחלות
	(2)	(3)							
(4)	3 (4) (5)	3	5				(4)		אזור חקלאי

(1) בין 2 מבני המגורים במגרש מרחק מינימאלי 6 מסר. שטח דירה מקסימאלי: 230 מ"ר,

שטח דירה שלישית 70 מסר לכל היותר.

(2) קו בינוי 0 מתייחס לקו המבדיל בין תחום מגורים לחקלאי בצד צפון ובצד מערב,

כמסומן בתשריט.

(3) צידי לצד דרום (גובל בנחלה 37).

(4) עפ"י טבלת הצבה.

(5) הקו באזור המפריד בין תחום מגורים לחקלאי קו בנין, יהיה עפ"י טבלת הצבה או 0

למחסנים.

**15. זכויות הבנייה:**

זכויות והוראות הבנייה יהיו עפ"י מ/105 א' ללא שינוי.

תוכנית זו אינה מסיפה שטחי בניה מעבר למותר בתוכנית מ/105 א'.

## 16. בניה בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים:

### 16.א. הגבלת בניה לאורך קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קו חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	המרחק לחלק הקרוב ביותר במטרים
קו מתח נמוך	2.00 מטר
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מטר
קו מתח עליון עד 100 ק"ו	8.00 מטר
קו מתח עליון עד 150 ק"ו	10.00 מטר

### 16.ב. הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת קרקעיים.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים מהכבלים האלו.  
16.ג. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל.

חפירה, חציבה או כרייה בעומק ידיום לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקודים להלן:

כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)	2.50 מטר
עמודי חשמל במתח נמוך	2.50 מטר
עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו	5.00 מטר
עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו	10.00 מטר

חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקודים להלן:

כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)	10.00 מטר
עמודי חשמל במתח נמוך	5.00 מטר
עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו	5.00 מטר
עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו	10.00 מטר

בכפוף להוראות כל דין העברת קווי חשמל סלפון ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית הרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים, קווי השירותים הפרטיים שמקשרים בין קווי השירות העירוניים לבניין יעברו בתוך המגרש בשטח שבין הגבול של המגרש לקו הבניין.

**ביאור סימני התשריט**

גבול תכנית	קו עבה בצבע כחול
דרך-מאושרת או קיימת	שטח צבוע חום
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
אזור מגורים כנחלה	שטח צבוע כתום
קו בנין מוצע	קו-אדום מקוטע
אזור חקלאי	שטח צבוע קווים אלכסוניים ירוק לסירוגין
מספר הדרך	ספירה ברבע העליון של העיגול בדרך
מרווח קדמי	ספירה ברבע הצדדי של העיגול בדרך
רחוב הדרך	ספירה בריווח התחתון של עיגול בדרך
מבנה להריסה	קו צבוע צהוב מקוטע

**17. תנאים למתן היתר בניה:**

היתר הבנייה יכלול הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

**18. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ריגבה כדלק.

**חתימות:**

_____	גיל אושרי	יחמי התוכנית:
_____	רמה דותן	עורך התכנית:
_____	מ.מ.י	בעלי הקרקע:

משרד התכנון והערים  
לדחישבות  
בע"מ  
שירותים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חזינונתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ליחיתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התימתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה העפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחזינונתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתן ע"י מי שרשש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הייחודית לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו יתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל  
רחוב חיפה

5.7.06 תאריך

31.8.06

לכבוד

הגב' הדר סלע

ראש ענף

לשכת התכנון המחוזית

משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה



**הנדון: תוכנית מ/מק/95 – התחייבות**

בהתאם לסיכום פגישה שנערכה ביום 13.6.06 בין הח"מ לגב' סלע, ובהתאם לאמור בהחלטת הועדה המקומית מנשה אלונה, מיום 7.7.06, מתחייב הח"מ כי:

1. השטחים ביעוד החקלאי, שממערב לבית המגורים הקיים, לא ישמשו כשטחי הפיתוח והחצר של בית המגורים, והם יהיו לשימושים חקלאיים בלבד.

2. תנאי טופס 4 ליחיד החדשה היא הסדרה בפועל של השטחים הנ"ל וכך שימשו כשטח חקלאי.

בברכה  
גיל אושלי  
מושב עזון עידון

העתק:

הגב' לאה פרי – מהנדסת ועדה מקומית מנשה-אלונה

מר אבי עזריאלי - ועדה מקומית מנשה-אלונה



ועדה מקומית  
 מנשה - אלונה  
 אישור תכנית מס' 95/תמ/נ  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 119 ביום 7.7.2006  
 י"ד הועדה  
 י"ד הועדה

ועדה מקומית  
 מנשה - אלונה  
 הפקדת תכנית מס' 95/תמ/נ  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 110 ביום 1.4.2005  
 י"ד הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 95/תמ/נ  
 פורסמה בילקוט פרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_ עמ' \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 95/תמ/נ  
 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5444  
 מיום 10.10.2005 עמ' 26