

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-1055862

הפרדת מגרש מנחלה-מגרש 18, גן השומרון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/05/2024

לאשר את התוכנית

30/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005204904/310>

דברי הסבר לתכנית

גן השומרון-מגרש 18 (חלקה 195)
התוכנית נועדה לפצל מגרש בשטח של 500 מ"ר משטח המגורים שבנחלה 2000 מ"ר, תוך קביעת הוראות וזכויות בנייה ליחידה המפוצלת וליתר שטח המגורים שבנחלה.
פיצול המגרש מהנחלה יאפשר לרשום את המגרש כיחידת רישום נפרדת מהנחלה/



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הפרדת מגרש מנחלה-מגרש 18, גן השומרון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
351-1055862	מספר התכנית	
4.797 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

199851 קואורדינאטה X

707908 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה חקלאית בגן השומרון**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מנשה - חלק מתחום הרשות: גן השומרון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10080	מוסדר	חלק	195	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

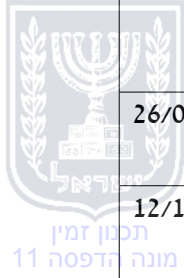
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מ/276</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית מ/276	6255	5096		26/06/2011
<u>מ/345</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/345 ממשיכות לחול.	5748	877		12/12/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי רוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי רוטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 42 14/09/2022	איתי רוטמן	14/09/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	13: 02 19/01/2022	איתי רוטמן	18/01/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	14: 04 05/01/2022	יעקב שפיר	31/10/2021	6	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חוה זליגמן (1)			גן השומרון					merav8485@walla.co.il
	פרטי	אסתר זמיר (1)			גן השומרון			04-6370394		estiza@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' החלוצים 1934.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי רוטמן		רוטמן אדריכלים	תל אביב- יפו	הברזל	11	03-5611300		itay@rotman-arch.com
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602		bermanb@017.net.il
	אגרונום	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32			jshafir8@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול מגרש מגורים משטח המגורים שבנחלה 18 והסדרת הוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מגורים בשטח של 500 מ"ר וייעודו למגורים א'.

2. קביעת זכויות והוראות בנייה למגרש המפוצל בייעוד מגורים א' ולשטח המגורים שבראש הנחלה בייעוד מגורים ביישוב כפרי.

3. קביעת קווי בניין בהתאם לתשריט והוראות התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	3
דרך מאושרת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	3
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	645	13.45
מגורים	2,007	41.84
קרקע חקלאית	2,145	44.72
סה"כ	4,797	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	644.92	13.45
מגורים א'	500.17	10.43
מגורים בישוב כפרי	1,500.36	31.29
קרקע חקלאית	2,149.36	44.83
סה"כ	4,794.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. מגרש המגורים יהווה יחידת רישום נפרדת אשר תפוצל מהנחלה. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנון זמין מונה הדפסה 11 הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום.</p> <p>ב. שטחי השירות, למעט החניה יהיו משולבים במבנה העיקרי ויכללו חניות, מחסנים, חדרי מערכות טכניות, מרתפים, קומות עמודים מפולשות ומרחבים מוגנים.</p> <p>ג. תותר בניית מרתף ובתנאי - שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.</p> <p>שטח קומת המרתף לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע ולא יעבור את ההיקף הקומה שמעליה השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.</p> <p>חלל המרתף ימצא כולו, או ברובו, מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>בכל מקרה לא יעלה על 1 מ מפני הקרקע הסופית שנקבעה בתכנית הבינוי.</p> <p>לא תורשה התקנת מטבח במרתף.</p> <p>ד. תותר הקמה של בריכת שחיה אחת ליחידה בתנאי ששטח הפנים שלה לא יעלה על 100 מ"ר שטח הפנים של הבריכה-היטל של הבריכה, כולל פני המים ושולי המבנה הטכני, אלא אם כן הוא תת-קרקעי.</p> <p>ה. לא יותר הצבת מתקנים אלקטרומכניים על הגג, או בחזיתות, או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזות המבנים.</p> <p>כל מתקן שיידרש, כגון צנרת, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג אוויר, או אחרים, יידרש להיכלל בפתרון האדריכלי באופן נאה, שלא יבלוט לעין, בתוך חדר מערכות עילי, או תת-קרקעי.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	יותר מבני מגורים, מבני משק ויותר עיבודים חקלאיים בנוסף לאמור, יותר שימושי הפל"ח הבאים: צהרון, משפחתון, מעון יום לקשיש, סדנאות לאומנות, שרותי משרד, חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואירוח כפרי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות למגורים:</p> <p>א. מרחק בין מבנים בנחלה יהיה 6 מ' לפחות למעט מבנה מחסן ו/או מבנה חקלאי, ללא פתחים, בקו 0 ובהסכמת השכנים.</p> <p>ב. תותר בניית מרתף ובתנאי - שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.</p> <p>שטח קומת המרתף לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע ולא יעבור את ההיקף הקומה שמעליה</p>

<p>מגורים בישוב כפרי</p> <p>השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד. חלל המרתף ימצא כולו, או ברובו, מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה לא יעלה על 1 מ מפני הקרקע הסופית שנקבעה בתכנית הבינוי. לא תורשה התקנת מטבח במרתף ג.תותר הקמת של בריכת שחיה אחת ליחידה בתנאי ששטח הפנים שלה לא יעלה על 100 מ"ר שטח הפנים של הבריכה-היטל של הבריכה, כולל פני המים ושולי המבנה הטכני, אלא אם כן הוא תת-קרקעי. ד.לא תותר הצבת מתקנים אלקטרומכניים על הגג, או בחזיתות, או בסמוך לקירות החיצוניים, ונה הדפסה 11 אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שיידרש, כגון צנרת, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג אוויר, או אחרים, ידרש להכלל בפתרון האדריכלי באופו נאה, שלא יבלוט לעין, בתוך חדר מערכות עילי, או תת-קרקעי. הוראות לפל"ח: א.לא יותר שימוש ביחידות האירוח למטרת מגורים או כל מטרה אחרת ולא ניתן יהיה להשכיר את היחידות למטרות מגורים או כל מטרה אחרת. שינוי מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת ע"פ תקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה. ב.המרחק המינימאלי בין יחידות אירוח למבני משק בע"ח לא יקטן מ-15 מ'. ג.ניתן להקטין את מרווחי הבנייה בין מבנים לאירוח כפרי, בינם לבין עצמם ל 6 מ' או לחילופין לבנותם בקו בניין 0. ד.גודל המבנה המשמש לשימוש מעורב של פל"ח ומגורים לא יעלה על 410 מ"ר (עיקרי ושירות). ה. מיקום המבנים בנחלה- 1. מיקומם של המבנים לשימושים לא חקלאיים ייקבע ע"פ שיקול דעת של הוועדה המקומית, תוך התייעצות עם הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה, לאחר שתוגש לה תכנית בינוי, תוך התייחסות לצמצום מטרדים פוטנציאליים לשכנים, מניעת התנגשות עם פעילות חקלאית. מניעת שימושים סותרים לארוח כפרי והשתלבות בחזות הישוב. 2. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ 8 מ' או לחילופין בקו בנין 0 מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה.</p>	<p>4.2</p>
<p>קרקע חקלאית</p> <p>שימושים</p> <p>האזור החקלאי ישמש לגידולים ולמבנים הדרושים במישרין לייצור החקלאי.</p> <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מספר המבנים בחלקה חקלאית לא מוגבל, המבנה יהיה בן קומה אחת בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש ובגובה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה. מבנה חקלאי יוגדר כמבנה שאמור לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית ולצרכיו החקלאיים וע"פ הגדרתו ע"י משרד החקלאות. גובה מבנה חקלאי בגג שטוח יהיה 6 מ' ובגג משופע 8 מ'.</p>	<p>4.3</p> <p>4.3.1</p> <p>4.3.2</p> <p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p> <p>שימושים</p>	<p>4.4</p> <p>4.4.1</p>

4.4	דרך מאושרת
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, חנייה, ריהוט רחוב והנחת תשתיות קוויות.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	(3)	1	(2)	(1) 55	220	500	1	מגורים	מגורים א'
5	3	(4) 3	3	1	2	(7)	(6) 1	(2)	(1) 110	(5) 340	1500	2	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	(4) 3		1	(10)			(9)	(8) 500	1500	2	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(13)	(13)	(13)	(13)		1	(12)				(11)	2149	3	מבני משק	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות לפי הפירוט: ממ"ד-12 מ"ר, חניה 30 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, שונות 5 מ"ר.
- (2) שטח קומת המרתף לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע.
- (3) 8.5 מ' לשיא גג משופע ו 7.00 מ' ל גג שטוח, גובה המבנה בגג שטוח לא כולל אלמנט הסתרה לדוד שמש, מזגנים וכו'.
- (4) קו בניין 3 מ' למעט מבנים קיימים בהיתר.
- (5) 340 מ"ר ליח"ד+55 מ"ר ליחידה קטנה שאינה נספרת.
- (6) יח"ד+יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת.
- (7) 5 מ' לשיא גג משופע ו 7.00 מ' ל גג שטוח, גובה המבנה בגג שטוח לא כולל אלמנט הסתרה לדוד שמש, מזגנים וכו'.
- (8) 500 מ"ר מתוכם- 100 מ"ר למשרדים + 160 מ"ר לאירוח כפרי (מקסימום 2 יחידות- שטחה של כל יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ 20 מ"ר).
- (9) ע"ח השטח העיקרי המותר לפעילות לא חקלאית.
- (10) 5.2 מ' בגג משופע ו-3 מ' בגג שטוח.
- (11) 1. באישור משרד החקלאות ובהתאם לטבלת מרחקי ההצבה העדכנית 2. 80% משטח המגרש (עיקרי+שירות).
- (12) גובה מבנה חקלאי בגג שטוח יהיה 6 מ' ובגג משופע 8 מ'.
- (13) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה תקף.
תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.2

ניהול מי נגר

תמהיל אמצעי ניהול הנגר ייקבע תוך התחשבות בין היתר בהיבטים הידרולוגיים, גיאולוגיים ומקומיים של שטח התוכנית וסביבתה. הצגה ופירוט של האמצעים ייעשה באחד מהאופנים הבאים:
1. אמצעי ניהול הנגר יוצגו בהליך הרישוי לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שייקבע בוועדה המקומית בה יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר במסגרת החלוקה למגרשים. תוכנית הבינוי תאושר בוועדה המקומית לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית."

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי הכוללת בין היתר שמירת מעבר לשטח החקלאי של הנחלה דרך אזור המגורים.

6.4

מבנים קיימים

מבנים קיימים הנכללים בתחום התכנית ולא ניתן להם היתר כדין או שאינם תואמים היתר אין בתכנית זו להכשירם

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של התוכנית הינו 10 שנים מיום תחילתה