

2392

2-2392

27/12/95

חוק התכנון ובניה השב"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מ ש ג ב

תכנית מס' 8618/ג' א.א.א.

הועדה המקומית בישיבתה מס' 9406

מיום 7.7.94 החליטה להמליץ  
 על הסקדת התכנית הנקובה לעיל

י"ר הועדה מהנדס הועדה

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי - מוא"ז משגב

הודאות  
 תוכנית מפורטת מס. ג' 8618  
 למגורים בכפר מנוף  
 המהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' 5268 שבתוקף

משרד הפנים מחוז הירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ו-1965

גישור תכנית מס' 8618/ג'  
 הועדה המחוזית להגן לבניה וה"ס

מיום 23.8.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8618/ג'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4405  
 מיום 15.8.96 ת"ל"ג 31063

מנוף כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ

פרק א': התכנית:

1. המקום: מנוף.
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס. ג/8618 - למגורים בכפר מנוף. המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5268 שנתוקף. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.
4. מסמכי התכנית: הוראות התכנית (9 עמודים) ותשריט בקני מידה 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התכנית: 17.33 דונם.

טבלת גושים וחלקות

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17675	1	2

6. יוזמי התכנית: מנוף כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ.
7. עורכי התכנית: סקיפ טרייסמן - אדריכל, רח' שלוש 30, תל-אביב.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - ת.ד. 580, נצרת עילית.
9. מבצעי התכנית: מנוף כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ.
10. יחס לתכניות אחרות:
  - א. התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר מס. ג/3067, ג/3408 ו ג/5268 שנתוקף.
  - ב. תכניות אחרות שקבלו תוקף לפני אישור תכנית זו, תשארנה ברות תוקף כל עוד אינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.
  11. כפיפות התכנית: תוכנית זו תהיה כפופה לתכנית המתאר המחוזית - צפון.
  12. מטרות התכנית:
    - א. תחום שטח לפיתוח מיידני של הישוב מנוף.
    - ב. קביעת איזורים לשימושים שונים בתחום התכנית.
    - ג. התווית רשת דרכים.
    - ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי האדם, שטחי ציבור פתוחים וכבישים וחניות.
    - ה. קביעת תנאים, הנחיות, ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות.

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

- החוק:** חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל ההתקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
- התכנית:** תכנית מס. ג/8618 (כולל התשריטים וההוראות).
- הועדה:** הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
- איזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט נצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיעוחדים במינס, בין באחד מהם ובין מצורפיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- קו בנין:** קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
- קו דרך:** קו המגדיר את בגולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול כמונה דרך.
- תכנית בינוי:** מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת בנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קווי נקוד, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרעות מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התיכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תכנית בינוי תצורף בבקשה להיתר הבניה לכל איזור תכנון שבגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט.
- מהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם אחר שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.
- בנין:** כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
- דרך:** כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
- בניני ציבור:** כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.
- בעלים:** כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או זכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבל אילו הנכס היה נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

היוזם ו\או המבצע ימציאו בכל עת שיזדרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בצוואה להוציא היתר בניה או לעבודות פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית.

<u>האיזור</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>שטח ב-%</u>	<u>סימון בתשריט</u>
1. איזור מגורים	8.50	49.04	כתום
2. שטח ציבורי פתוח	7.23	41.71	ירוק
3. כבישים וחניות	1.60	9.25	אדום
	17.33	100.00	סה"כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים: לא ישומשו כל קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט בשום תכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצוע של תכנית מפורטת. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הנאים:
  - א. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנינים על פי תכנית העמדה שתצורף לבקשת היתר בניה.
  - ב. תוכן לכל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תכנית מדידה.
  - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב וטלפון, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
  - ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעת רצונה של הועדה המקומית.ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד לקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב כסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.

פרק 1 : רשימת תכליות ושימושים.

כללי: א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון על פי תכנית מתאר מס. ג/5268.

1. איזור מגורים:

- איזור זה מיועד לבניית יחידות חד-משפחתיות על מגרש אחד. תותר בניית מבני עזר כגון: א. מחסן לציווד בצמוד לבית ומאותם חמרי גמר, בתוך קווי הבנין.
- ב. סככת חניה למכוניות בצמוד לבית או מעבר לקו בנין אחורי או צדדי שאינו קו 0. אך בתוך גבולות המגרש, מחומרי גמר כדלהלן:
- עמודים וקורות - מעץ או מתכת צבוע בצבע חום. גג - רעפים או לוחות פיבר-צמנט בשיפוע 33%, או לוחות מתכת בשיפוע מינימלי המוסתרים לעין ע"י ארגז רוח מעץ או מתכת. כל גג יהיה בצבע אדום בדומה לגג הבית.

2. שטח ציבורי פתוח:

תכליות ושימושים:

- (1) שטחים לגינות וגנים ציבוריים, וחורשות.
- (2) שטחים שמורים לצרכי ניקוד.
- (3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- (4) מקטטים ציבוריים.
- (5) מתקני משחק לילדים.
- (6) מעברים להולכי רגל.
- (7) פינת חי.

3. כבישים וחניות:

תותר סלילת דרכים ציבוריות כולל מזרקות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות ותחנות המתנה מקורות לאוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. החניה בשטח התכנית תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983.

במפרצי החניה המופיעים בתשריט יותר לבנות מבני קרוי לרכב בתנאי שהמבנים בכל מפרץ ומפרץ יהיו זהים בעיצובם הארכיטקטוני ובחומרים. תותר בניה בשלבים רק לאחר תאום עם ועדת פיתוח בישוב.

החניה תוסדר בשטחים אלה בהתאם לכללים ולקביעות זלהלן:

1. חישוב של שתי מקומות חניה לרכב פרטי לכל דירה.

הערה: הל איסור השענות מגרשים מס. 67, 68 ו 770 על כביש מס. 2.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישוב שטחים ואחוזי  
בניה בתכנון ובהיתר השטח 1992.

מס' יחיד במגרש	צפיפות גבוהה / מס' מגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניה		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור ושטחים עיקריים	
		במטרים	קומות	מס' ב"ב	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	עיקריים	שטחי למגורים	מתח למגורים	מטל למגורים	קומי			אחורי
1	1	8.5	2	40%	40%	10%	30%	20%	20%	0	4	3:00	500	מגורים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	כנישים וחניונים

לא תותר פתיחת פתחים בקיר קו 0 צדדי.

פרק ט': תשתית, ניקוז, תעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע וצרכי ניקוז, ביוב ותעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול.

2. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, בקשר לבנין בית או לסלילת דרך, וזאת באישור מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.

3. ביוב:

כל בנין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב הכללית. איכלוס יחידות הדיור יאושר רק לאחר פתרון מערכת ביוב שהיננו לשביעות רצונם של משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה ומוא"ז משגב.

4. מים:

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים המתואמות עם תכנית התשתית ומשרד הבריאות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5. הדרנטים:

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לבצוע הדרנטים לכבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונות:

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו

החשמל, לכיין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

כרשת מתח נמוך 2.0 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

ב. אינן לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואינן לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

## 2. אישור הישוב:

לא ינתן היתר בניה לכל בניין, מבנה עזר או תכלית אחרת ללא אישור מוקדם של מזכירות הכפר, על גבי הבקשה להיתר.

## 3. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש לבניין אלא אם המקלט בוצע עפ"י כל התקנים והנחיות של הג"א.

## 4. הפקעות:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש מוא"ז משגב.

## 5. עיצוב נוף:

בעת ביצוע התכנית תעשנה כל הפעולות הדרושות לשמירה על הצמחיה הטבעית בשטח, ולשילובה בתכנון הגינון הציבורי בישוב.  
לא תותר שפיכה של עוזפי עפר בשטחים הציבוריים או בכל שטח אחר שמחוץ לתכנית פרט לאתרי שפיכה מאושרים על ידי מוא"ז משגב.

## קירות תומכים:

הקירות התומכים יבנו מאבן טבעית עם בטון חשוף. ראש הקיר ו-30 ס"מ עליונים מגב הקיר יעובדו אף הם באבן.  
קירות תומכים, בגבולות מגרשים הגובלים עם קרקע טבעית יבנו בגובה מקסימלי של 200 ס"מ ממפלס קרקע טבעית בתחתית הקיר.  
קירות תומכים יבנו כשהפרש הגובה בין מגרשים סמוכים עולה על 120 ס"מ. גובה קיר התומך לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס הקרקע, הנתמך במפלס המגרש העליון, הסמוך לקיר.  
קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו במקביל לשיפוע הקרקע או בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות לא יגדל מ-75 ס"מ.

## מסלעות:

המסלעות יבנו מסלע שיכבתי מקומי.  
תותר בניה של מסלעות: בגבול בין מגרשים, בין מגרשים ומדרכה ובין מגרשים וקרקע טבעית, כשהפרש הגובה בין המפלסים קטן מ-200 ס"מ.



חיצוב:

משטחים אנכיים חצובים בסלע, שאינם בחזית רחוב וגובהם אינו עולה על 100 ס"מ, ניתן להשאיר ללא ציפוי. משטחים אנכיים חצובים בחזית רחוב, או שגובהם במקומות אחרים מעבר ל 100 ס"מ, יטופלו במסלעה או בקיר תומך.

6. היטל השנחה:

היטל השנחה יוטל וישולס כחוק.

7. חלוקה חדשה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של חלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה כלשכת רשם המקרקעין.

8. אשפה:

מתקנים לאיסוף אשפה יהיו כהתאם לדרישות המועצה האיזורית משגב ומשרד הבריאות המחוזית.

חתימות

"מנוף"  
 כפר שיתופי להתישבות  
 חקלאית בע"מ  
 ח. א. ג. 5  
 הירושם

בעל הקרקע  
 סקיפ טרויסמן-אדריסל  
 רח' שלוש 30  
 תל-אביב  
 עורך התכנית

המבצע