

3.9.00 ע 37

2-3832

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי - מ ש ג ב

תחום שיפוט מוניציפלי - מוא"ז משגב

תכנית מפורטת מס' ג/ 11327 הנקראת:

מנוף שלב- ו'

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 5268 שבתוקף

19808	17676	17675	גוש
1	6	2	חלקי חלקה

יחם התכנית: "מנוף" - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ

ד.נ. משגב, מיקוד: 20184

טל: 04-9998616

פקס: 04-9998583

בעל הקרקע: מדינת ישראל

בניהול מנהל מקרקעי ישראל

קריית הממשלה, נצרת עילית

טל: 06-6558211

11327	הנדעה על אישור תכנית מס'
4935	קרקעית הממשלה, נצרת עילית
23.11.00	מיום

עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל

יישוב קהילתי- מנוף

ד.נ. משגב 20184

טל: 04-9998623

פקס: 04-9999379

תאריך:

29, אפריל, 1999

23, יולי, 1999

15, ספטמבר, 1999

13, יולי, 2000

מס' תכנית מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

11327 / ז אישור תכנית מס' ג/

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ביום 28.6.00

ממונה על התכנון

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: מנוף שלב-ו', תכנית מפורטת מס' ג/11327.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5268 שבתוקף.

2. חלות ומיקום התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף אליה.
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

מיקום התכנית:

גוש : 17675	חלקי חלקה : 2
גוש : 17676	חלקי חלקה : 6
גוש : 19808	חלקי חלקה : 1

3. מסמכי התכנית:

- תכנית זו כוללת 8 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.
- התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקני"מ 1:1,250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.
- נספח א'- קווי בניין למגרשי מגורים - כנספח מחייב.

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/5268 שבתוקף. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

5. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע. בכפוף להוראות מפורטות בתכנית זו.

6. שטח התכנית:

31.41 דונם - מדודים בצורה ממוחשבת.

7. מטרות התכנית:

- הקמת שכונת מגורים.
- הקצאת שטחים ליעודים הבאים:
 - מגורים א'
 - שטחים ציבוריים: דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים.
 - מתן הוראות לבניה ופיתוח.
- שינוי קו בנין בכביש מס' 2.

8. באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכניות בתוקף
קו רצוף עם משולשים	קו גבול גוש
קו שחור ומספר שחור מוקף בעיגול	גבול ומספר מגרש
קו ומספר שחור מוקף בעיגול מקווקו	גבול ומספר מגרש לביטול
שטח צבוע כתום	שטח למגורים א'
שטח חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור וספורט
שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע פסים באדום	דרך לביטול
מספר ברביע העליון של עיגול	מספר דרך
מספר ברביע התחתון של עיגול	רוחב דרך
מספר ברביעים הצידיים של עיגול	מרווח קדמי מדרך

9. רשימת תכליות:

א. אזור מגורים א':

אזור המיועד לבניית יחידות חד משפחתיות למגורים בלבד. תותר בניית מבני עזר כגון: מחסן. תותר בנית מרתף שיחושב במסגרת שטחי השרות המותרים עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה. בבניה בקו בנין=0 - לא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן, וגג המבנה ינוקז לכוון מגרשו של מבקש הבקשה. קווי הבניין למגרשי המגורים יהיו עפ"י נספח א'.

ב. שטח ציבורי פתוח:

ישמש לגינון נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה, תשתיות ומבני טרנספורמציה שכונתיים, ובתנאי שישולבו בפיתוח.

ג. דרך קיימת או מוצעת:

ישמש לסלילת דרכים ציבוריות כולל מדרכות ומעברים להולכי רגל. יותר שימוש בשטח לרחבות ותחנות הסעה מקורות לאוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. תותר התקנת חניות מקורות בתוך מפרצי החניה באישור הועדה המקומית.

10. השימוש בקרקע ובבניינים:

א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ועדכונים.
ב. לא יינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.

11. טבלת שטחים ושימושים:

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
47.76	15.00	46.16	14.50	אזור למגורים א'
0.00	---	7.71	2.42	שטח למבני ציבור וספורט
31.39	9.86	35.72	11.22	שטח ציבורי פתוח
9.07	2.85	10.41	3.27	דרך קיימת או מאושרת
11.78	3.70	0.00	---	דרך מוצעת
(1.34)	(0.42)	0.00	---	דרך לביטול
100.00	31.41	100.00	31.41	סה"כ
30		29		מס' יחידות דיוור

12. טבלת זכויות והגבלות בניה: (ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

תכנית מרבית (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	שימושים עיקריים (מ"ר)	שטח מתחת מפלס כניסה (מ"ר)	שטח מעל מפלס כניסה (מ"ר)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' יח"ד למגרש	המגרש
172	222	22	200	* 0	222	500	1	מגורים א'

מרווחי בניה (מ') ***			גובה בניה מרבי **		המגרש (המשך)
ציד	אחורי	קדמי	קומות	(מ')	-
3	0	3	0	2 + מרתף	מגורים א' 8.5

הערות: * בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

** גובה בניה מרבי, בשטחים שמעל מפלס הכניסה, יימדד ממפלס 0.00 של הדרך שממנה נקבעת הכניסה למבנה. במידה ויבנה מרתף לצורכי שירות, הגובה המוחלט של המבנה יהיה 10.5 מ'.

*** בתנאי שישמר מרחק מינימלי של כ- 6 מ' בין בניינים. קו בנין-0: לא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן, וגג המבנה ינוקז לכוון מגרשו של מבקש הבקשה. עפ"י נספח א' - קווי בניין למגרשי המגורים.

13. הפקעות לצורכי ציבור:

כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה- התשכ"ה (1965) ויירשמו על שם מוא"ז משגב.

14. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

15. מקלטים/ מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

16. עיצוב ארכיטקטוני:**16.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:**

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנייל.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופרוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. מרווח מינימלי בין בנייני מגורים יהיה כ- 6 מ'.

16.2 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות על מבני המגורים.

16.3 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

16.4 צנרת:

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

17. שירותים ותשתיות:**17.1 ביוב:**

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. כמו כן ההיתר יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הכללית של מנוף, בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים.

17.2 מים:

אספקת המים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית.

17.3 סלילת דרכים ושבילים:

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרים לבנייה, בביצוע הדרכים הכלולים בתכנית הבינוי לרבות כבישים, שטחי חניה, מדרכות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומעבירי מים.

17.4 ניקוז מי גשם:

לא תותר התקנת צנרת ניקוז על גבי חזיתות המבנה.
פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית
ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי
ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס
הועדה המקומית.

הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות
הניקוז.

17.5 תקשורת:

כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת קרקעיות.

17.6 חשמל:

כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות.

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות
החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך), וכן החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

תחנות טרנפורמציה יותקנו במבנים או על גבי עמודים עפ"י תאום בין
הועדה המקומית לחברת חשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים. הבנייה
תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים
מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי
החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב למבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לפני כביש סופיים
יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

17.7 סילוק עודפי עפר:

שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האזורית, וכל זאת באחריות היזם.

18. הוראות פיתוח ונוף:**18.1 תכנית פיתוח:**

- א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס הועדה המקומית. תכנית זו תכלול:
1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים, וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
 2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה עפ"י הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
 3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.

18.2 פיתוח מבני:

התכנית תשלב בצורה אסתטית את הקירות התומכים, המסדים והגדרות יחד עם מתקנים כגון ארונות חשמל, מבני עזר.

במערכת תנועת הולכי רגל תשולב תאורה, מערכת שבילים, מדרגות, פינות ישיבה ומשטחים מרוצפים, מגרשי חניה וכו' כמערכת עיצובית אחת המשקפת עדיפות הולכי הרגל ע"ג תנועת כלי רכב.

במידה ויעשה שימוש במכלי אשפה גדולים, תעוצב עמדת האשפה בשילוב הפיתוח גם בחזית חמישית מתוך מטרה להסתירה ולהמעיט מפגעי רעש וראיה.

18.3 מסלעות וקירות תומכים:

מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.0-2.5 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שייועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא בצמחיה. המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניה אופקית. הקירות התומכים יהיו מסלע שכבתי מקומי.

18.4 חיצוב:

משטחים אנכיים חצובים בסלע, שאינם בחזית רחוב וגובהם אינו עולה על 1.0 מ' ניתן להשאיר ללא ציפוי. משטחים אנכיים חצובים בחזית רחוב שגובהם עולה על 1.0 מ' יטופלו כמסלעה או כקיר תומך.

19. חניית:

א. לכל מבנה שיוגש במסגרת תוכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

ב. מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים של אספלט וזאת ע"י נטיעות של עצים ושיחים.

ג. במפדצי החניה תותר בנית סככות לקירוי החניות, ובתנאי שהקירוי יהיה זהה בחומרים ובעיצובו האדריכלי בכל מפרץ חניה.

20. שמירה על הנוף:

בניה ופיתוח בשטח התכנית יעשו תוך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם שמירה על הנוף, ותוך השתלבות מרבית בטופוגרפיה ובנוף הקיים.

21. חלוקה חדשה ורישום:

- א. גבולות חלקות הקרקע הרשומות, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ויחולקו בהתאם לגבולות האזורים והחלקות המוצעות כמסומן בתשריט.
- ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצורכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזמי התכנית או באי כוחם לבצע תכנית חלוקה טרם הוצאת היתר בניה ולהגישה לרישום בלשכת רשם המקרקעין.

22. כיבוי אש:

על מבקשי היתרי הבניה להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סידורי בטיחות אש.

23. אשפה:

איסוף האשפה בתחומי תכנית זו יהיה ע"י הרשות המקומית. מיקום מתקנים לאיסוף אשפה יהיה בתאום ולשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית "משגב", המחלקה לאיכות הסביבה של המועצה המקומית, ומשרד הבריאות.

24. חתימות:

יחם ומגיש התכנית:

"ימנוף" - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

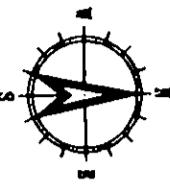
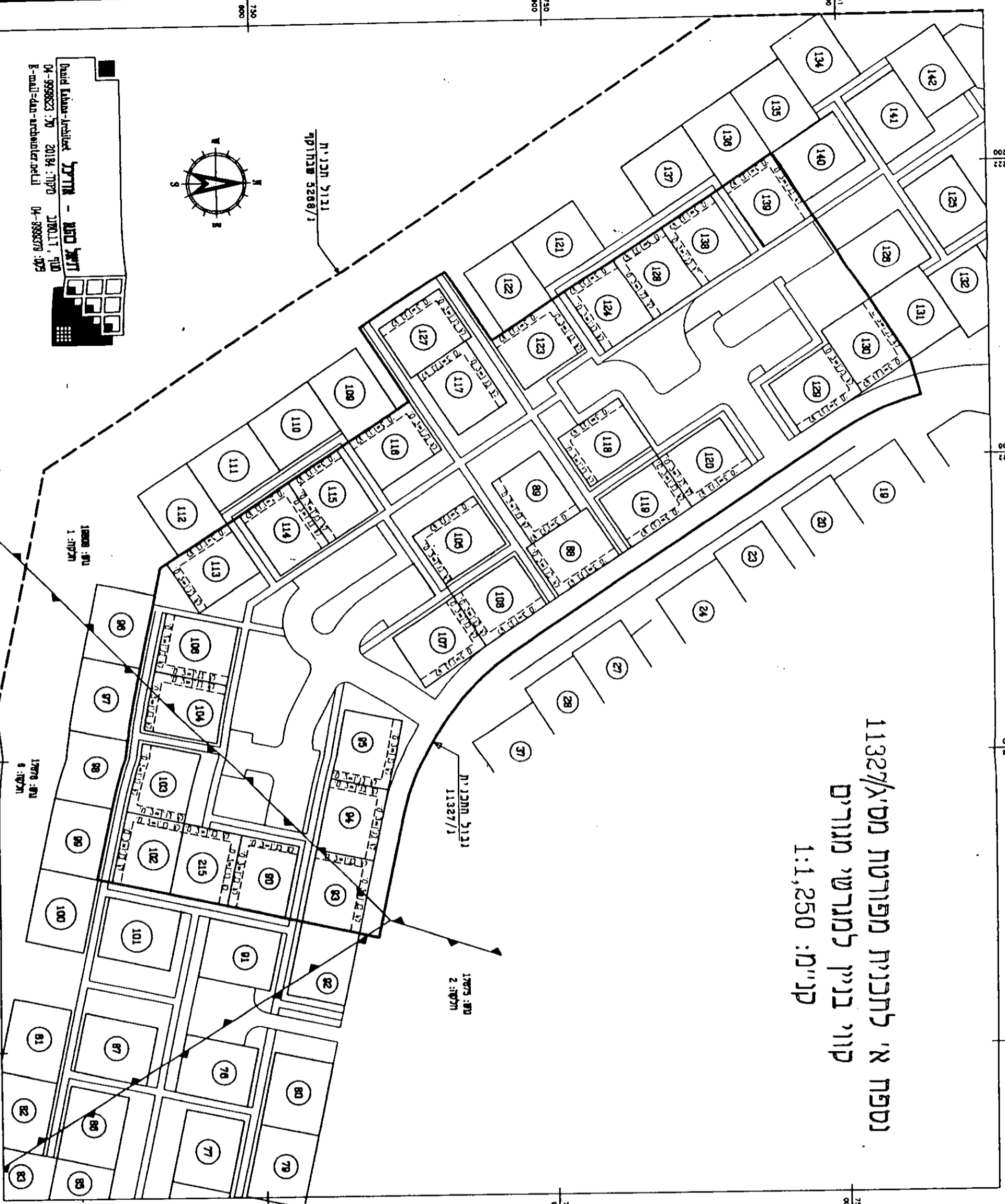
עורך התכנית:

דניאל כהנא- אדריכל

1. אל כהנא-אדריכל
מושב מנוף משגב 20184
טל. 04-9998623

מנוף
כפר שיתופי להתיישבות
חקלאית בע"מ

נספח א' לתכנית מפורטת מס' 11327/א
 קווי בניין למגרשי מורים
 קניינים: 1:1,250



נגיל התכנית
 11327/א

David Kahane-Architect **דודי קאהן** - אדריכל
 04-999823 :טל 20194 :פקס 2100111 :נייד
 E-mail: dan-architect@net.net.il 04-999823 :פקס

מסלול : 811
 1:1000

נגיל התכנית
 11327/א

מסלול : 811
 2:1000

מסלול : 811
 8:1000