

8

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי - מ ש ג ב

תחום שיפוט מוניציפלי - מוא"ז משגב

תכנית מפורטת מס' ג/ 12373 הנקראת:

מנוף שלב-ה' - תיקון תקנון

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 8618 שבתוקף

גוש	17675
חלקי חלקה	2, 1

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

ד.נ. משגב, מיקוד: 20184  
טל: 04-9998616  
פקס: 04-9998583

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
19373/ג אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20/3/02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע: מדינת ישראל

בניהול מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עילית  
טל: 04-6558211  
פקס: 04-6560521

19373/ג הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום 12.9.02

עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל

יישוב קהילתי- מנוף  
ד.נ. משגב 20184  
טל: 04-9998623  
פקס: 04-9999379

תאריך:

20 ינואר, 2001  
03 יוני, 2001  
26 אוגוסט, 2001  
2 מאי, 2002

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תקרא: מנוף שלב-ה' תיקון תקנון, תכנית מפורטת מס' ג/ 12373.  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 8618 שבתוקף.
2. חלות ומיקום התכנית:  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט של תכנית ג/ 8618 שבתוקף, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
 מיקום התכנית:  
 גוש: 17675 חלקי חלקה: 1, 2
3. מסמכי התכנית:  
 תכנית זו כוללת תקנון בלבד הכולל 10 דפי הוראות בכתב- מסמך מחייב. התקנון מתייחס לתשריט תכנית ג/ 8618 המאושרת.
4. שטח התכנית:  
 שטח התכנית הוא כ- 17.33 דונם- מדודים באופן גרפי, בתשריט תכנית ג/ 8618 המאושרת.
5. יחס לתכניות אחרות:  
 תכנית זו כוללת הוראות תכנית בלבד ומהווה שינוי להוראות תכנית ג/ 8618 שבתוקף.  
 עם אישור תכנית זו, הוראותיה יחליפו את הוראות תכנית ג/ 8618. תשריט תכנית ג/ 8618 המאושרת תקף ובעינו עומד.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
6. 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.
7. מטרות התכנית:
- הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית מס' ג/ 8618.
  - השוואת זכויות הבניה לזכויות עפ"י תכנית מס' ג/ 5268 שבתוקף.
  - תוספת של 6% בשטחי הבניה המוצעים, במסגרת השוואת זכויות לתכנית ג/ 5268.
  - תוספת של 30 מ"ר עבור חניה מקורה בתחום מגרש המגורים, במסגרת השוואת זכויות לתכנית ג/ 5268.

## 8. באור המקרא וסימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו מקוטע- קו נקודה קו
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בשחור
מספר מגרש	מספר שחור
שטח למגורים	שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת כבישים וחניות	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	פסים אלכסוניים באדום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

## 9. טבלת שטחים:

יעד	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח ב-%	שטח בדונם	שטח ב-%
שטח למגורים	7.50	43.28	8.50	49.04
שטח ציבורי פתוח	8.57	49.45	7.23	41.71
דרך מוצעת או קיימת	1.26	7.27	1.60	9.25
סה"כ	17.33	100.00	17.33	100.00

## 10. רשימת תכליות:

## אזור מגורים א':

אזור המיועד לבניית יחידות חד משפחתיות למגורים בלבד. תותר בניית מבני עזר, שיחושבו כשטחי שירות, כגון: מחסן, חניה מקורה.  
תותר בניית מרתף שיחושב במסגרת שטחי השרות המותרים עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.

## דרך קיימת או מאושרת:

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

## שטח ציבורי פתוח:

ישמש לגינון נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לטופש, שטחים לצרכי ניקוז, ככרות ופסי ירק להפרדה. תותר התקנת מיתקנים המדסיים למים, ביוב וחשמל, כולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח.

## 11. השימוש בקרקע ובבניינים:

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

**12. חלוקה:**

- ה. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ו. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ז. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**13. רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

**14. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**15. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**16. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**17. טבלת זכויות והגבלות בנייה:**

(ע"פ תקנות התכנון והמבנה, חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית, חיתולים תשע"ב 1992)  
**17.1 מצב קיים עפ"י תכנית ג/ 5268 :**

מרווחי בנייה במטרים		גובה בנייה מפיסמלי		אחוזי בנייה ושטחי בנייה מפיסמליים										מס' יחיד	צפיפות/ מס' יחיד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	ייעוד
מטרים	מטרים	מס'	קומות	סה"כ שטחי בנייה	תכנית קרקע	שטחי שירות		שמושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מס' יחיד סה"כ	מס' יחיד למגרש	500				
צדדי	אחורי	קדמי		בנייה	קרקע	תחיה	שירות	200 מ"ר	מפלס כניסה	252 מ"ר	17	1	500	מגורים			
0,3	4	0	2	252 מ"ר	202 מ"ר	30 מ"ר	22 מ"ר	200 מ"ר		252 מ"ר	17	1	500	מגורים			

**17.2 מצב קיים עפ"י תכנית ג/ 8618 :**

מרווחי בנייה במטרים		גובה בנייה מפיסמלי		אחוזי בנייה ושטחי בנייה מפיסמליים										מס' יחיד סה"כ	צפיפות/ מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	ייעוד
מטרים	מטרים	מס'	קומות	סה"כ שטחי בנייה	תכנית קרקע	שטחי שירות		שמושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מס' יחיד סה"כ	מס' יחיד למגרש	500				
צדדי	אחורי	קדמי		בנייה	קרקע	תחיה	שירות	30%	20%	20%	17	1	500	מגורים			
0,3	4	0	2	40%	40%	10%	30%	20%	20%	17	1	500	מגורים				

## 17.3 מעב מוצע:

מרווחי בנייה במטרים	גובה בניה מכסימלי (2)		אחוזי בניה ושטחי בניה מכסימליים							מס' יחיד סח'י"כ	צפיפות/ מס' יחיד למגורש	שטח מגורש מנימלי במ"ר	ייעוד		
	מס' קומות	מס' במטרים	סח'י"כ שטחי בניה	תכנית קרקע	שטחי שירות		שמושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה						
צידו (3)	אחורי	קדמי				חניה	שירות								
0, 3	4	0	2	8.5	252 מ"ר	202 מ"ר	30 מ"ר	22 מ"ר	200 מ"ר	(1)	252 מ"ר	17	1	500	מגורים
5	5	5	1	4.0	50 מ"ר	50 מ"ר			50 מ"ר		50 מ"ר			7,000	שצ"פים

הערות לסבלה בסעיף 17.3:

1. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סח'י"כ שטחי הבניה המותרים.
2. גובה בניה מרבי, בשטחים שמעל מפלס הכניסה, יימדד ממפלס 0.00 של חוץ שממלוח נקבעת הכניסה למבנה. במידה ויבנה מרתף לצורכי שירות, הגובה המוחלט של המבנה יהיה 10.5 מ'.
3. בקו בנין-0: לא יפתחו פתחים לכוון מגרש מגורים שכן, וגג המבנה ינקז לכוון מגרשו של מבקש הבקשה.

**18. עיצוב ארכיטקטוני:****18.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:**

- ח. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ט. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- י. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- יא. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנ"ל.
- יב. 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.

**18.2 מבני עזר:**

- יג. יותר לבנות מבנה חניה ומחסן אחד בלבד לכל מגרש מגורים.
- יד. מבנה המחסן יבנה בתחום קווי הבנין של יחידת המגורים.
- טו. גמר המחסן ו/או מבנה החניה: אם המבנה צמוד ליחידת המגורים - הקירות יהיו זהים בצבע ובטקסטורה לאלה של בית המגורים, הגג יהיה ברעפים אדומים ומשופע.
- טז. אם המבנה אינו צמוד לבית המגורים - יותר שימוש בעץ או קירות בגוון חום וגג בגוונים: ירוק, חום, אפור.
- יז. תותר בנית חניה מקורה - בקו בנין קדמי = 0.
- יח. גודל מבנה החניה המקורה לא יעלה על 30 מ"ר. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר שבין הקרקע ומבנה החניה. קווי הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה.

**18.3 עיצוב הנוף:**

- א. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ב. לא תותר שפיכה חופשית של עודפי עפר בשטחים הציבוריים או בכל שטח אחר מחוץ לתכנית פרט לאתרי שפיכה מאושרים ע"י מועצה אזורית משגב.
- ג. קירות התומכים יבנו מאבן טבעית עם בטון חשוף. ראש הקיר ו-30 ס"מ עליונים מגב הקיר יעובדו אף הם באבן.
- ד. קירות תומכים בגבולות המגרשים הגובלים עם קרקע טבעית יבנו בגובה מקסימלי של 2.00 מ' ממפלס הקרקע הטבעית בתחתית הקיר.
- ה. קירות תומכים יבנו כשהפרש הגובה בין מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.20 מ'.
- ו. גובה הקיר התומך לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס הקרקע הנתמך במפלס המגרש העליון הסמוך לקיר.
- ז. קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו במקביל לשיפוע הקרקע או בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות לא יגדל מ-75 ס"מ.

**18.4 מסלעות:**

- א. מסלעות יבנו מסלע שכבתי מקומי.  
 ב. תותר בניה של מסלעות בגבול בין מגרשים, בין מגרשים ומדרכה ובין מגרשים וקרקע טבעית, כשהפרש הגובה בין המפלסים קטן מ- 2.0 מ'.

**18.5 חיצוב:**

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

**18.6 אנטנות:**

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות על מבני המגורים.

**18.7 קולטי שמש:**

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

**18.8 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.

**19. שירותים ותשתיות:****19.1 ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**19.2 מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**19.3 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 ומעברי מים.

**19.4 ניקוז מי גשם:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.

**19.5 תקשורת:**

כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת-קרקעיות.

**19.6 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.

#### 19.7 סילוק עודפי עפר:

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

#### 19.8 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### 20. חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### 21. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

22. חתימות:

**„מנוף“**  
כפר שיתופי להתיישבות  
חקלאית בע"מ

**יוזם ומגיש התכנית:**

**„מנוף“ - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ**

אין לני התנדדות אחריות המכונה "כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ".  
 השויות התכנון הנדרשות.  
 חתימתו הונה לרובי תכנון נדרש. אין זה חתימתו של כל יזם.  
 ליוזם התכנית או לכל מי שיוזם אחר בשטח המיועד כל עוד לא  
 הודעה השטח ינחם יזמו הסכם יתאים ביוזם יאמי חתימתו זו באה  
 בניהם הסכמת כל בעל חזקת השטח הנדון ו/או כל מי שיש לו חזקת.  
 לפי כל חוקת יזם י כל יזם.  
 לנין הסך שני יתרה בלי כי אם נוסף יזם יזמו הסכם  
 ביוזם השטח הנכס בתכנית יאמי חתימתו של כל יזם או  
 הודעה בעיום הסכם האמין יאמי חתימתו של כל יזם בלבד  
 הסכמתו י יזם שרכש יאמי חתימתו של כל יזם או יזם על  
 כל זכות אחרת העומדת לני יזם הסכם בניהם יזם י כל מי שכן  
 חתימתו יתפתח אחר יזם חתימתו יזם יזמו חתימתו

**בעל הקרקע:**  
מנהל מקרקעי ישראל

תאריך: 25.6.03

דניאל כהנא-אדריכל  
מושב מנוף משגב 20184  
טל. 04-9998623

**עורך התכנית:**  
דניאל כהנא- אדריכל

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מ ש ג ב