

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 מחוז השרון  
 2006  
 22-10-2012  
 22

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/18559

שם תוכנית: כישורית - אל פנאר

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: משגב  
 סוג תוכנית: שינוי לתכנית מתאר

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p><b>משרד הפנים מחוז צפון</b>          חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965          בילקוט פרסומים מס' 36709/11          מנהל תכנון והבניה</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18559/ג          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....          מיום .....</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית ג'11971 למרכז כישור – כישורית אושרה בשנת 2004 מתוך כוונה להקים מרכז להכשרה מקצועית ולהשתלמויות עבור אוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים ועבור הכשרת בעלי מקצוע בתחום המקצועות הטיפוליים. המרכז ממוקם בסמוך לישוב כישור, בו הוקמה "כישורית" בית לאנשים בעלי צרכים מיוחדים.

בנובמבר 2006 החליטה ממשלת ישראל להקצות משאבים לפיתוחו של מרכז כישורית.<sup>1</sup> – שם המרכז יהיה אל-פנארה

התכנית שלהלן "כישורית אל פנארה" מהווה שינוי לתכנית ג'11971 הנדרש לצורך התאמת המרכז לצרכים משתנים ולפרוגרמה יותר מפורטת. אין כוונה לשנות את תשריט התכנית ואין כוונה לשינוי מהותי בנספח הבינוי. מטרת התכנית לאפשר משרע גדול יותר של שימושי קרקע, לצופף את הבניה ולעדכן את קווי הביניין בהתאם לתוואי הדרך המאושר.

בנוסף, תכנית זו מסדירה אי התאמות וסתירות בשטחי המגרשים ובשטח התכנית הכולל בתכנית ג'11971.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<sup>1</sup> החלטה מס' נגו8 של ועדת השרים לפיתוח הנגב והגליל מיום 20.11.06 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 7.12.06 (החלטה 831).

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

כישורית אל פנארה	שם התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b> </div>	יפורסם ברשומות
18559/ג	מספר התוכנית		
38.664 דונם מדוד במדידה גראפית		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>1.2 שטח התוכנית</b> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>1.3 מהדורות</b> </div>	
3	מספר מהדורה בשלב		
14/10/2012	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>1.4 סיווג התוכנית</b> </div>	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ל"ד</li> </ul>	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי משגב

קואורדינטה X 224070  
קואורדינטה Y 761000

1.5.2 תיאור מקום שטח המיועד לבניה מוסדית מדרום מזרח לקיבוץ כישור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית משגב

התייחסות לתחום הרשות

נפה עכו

יישוב קיבוץ כישור

שכונה אל פנארה

רחוב ל"ר

מספר בית ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18909	מוסדר	• חלק מהגוש		33, 32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11971/ג	A
11971/ג	B
11971/ג	C
11971/ג	D
11971/ג	E

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/11971	• שינוי	שינוי לתכנית ג/11971. במקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכנית ג/11971, יגברו הוראותיה של תכנית זו על כל מסמכה של תכנית ג/11971	5284	22.03.04
מש/מק/1/11971	• שינוי	שינוי לתכנית מש/מק/1/11971	6146	14.10.10
ג/17029	• כפיפות	תכנית זו כפופה לכל הוראותיה של תכנית ג/17029	6001	13.10.09

---

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	תלמה דוכן, עו"ד ואדריכל לאור ויתקון	14.02.2011	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדריכל לאור ויתקון	14.02.2011	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Kishorit@bezeqint.net	049986810		049085111	ד.ג. בקעת בית כרם 25149	51-פ.ח. 201419-2				כישורית	

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Kishorit@bezeqint.net	049986810		049085111	ד.ג. בקעת בית כרם 25149	51-פ.ח. 201419-2				כישורית	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל	046558213		046558211	ת.ד. 580, עזרת עליית						מנהל מקרקעי ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arc@vitkon.com	046275270	0549982882	046376615	המעלה 15 פרדס-תנה 37000			116810	028897155	ליאור ויתקון	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
talmaduc@isdh.net.il	04-629-4015	0544480404	04-629-4014	ת.ד. 229, זכרון יעקב 30900			16989	000854414	תלמה דז'ק	מתכנתת ערים ועייד	עורך ראשי
talyas@netvision.net.il			049928253	העתות 15, נהריה			609		שלומי דב		מרדד

(---)

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אדם בעל צרכים מיוחדים	אדם עם לקות פיזית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים ומוגבלותו הוכרה על ידי רשות מוסמכת.
מתחם	שטח שנתחם והוקצה למטרה מסוימת בתכנית ג'11971, והמסומן באחת האותיות A, B, C, D או E בתשריטה. כלל המתחמים על מערכת הדרכים והשטחים הפתוחים מהווים את מרכז ההכשרה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת הוראות וזכויות בניה ביעודי הקרקע המיועדים לבניה ו/או לפיתוח למרכז הכשרה, אשר כלולים בתשריט תכנית ג'11971 ובנספח הבינוי שלה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. לקבוע את השימושים המותרים בכל תחום מרכז ההכשרה לפי תכנית ג'11971.
2. לקבוע הוראות בניה למתחמים.
3. הגדלת זכויות בניה מבלי לשנות תכנית.
4. לקבוע הנחיות בינוי ועיצוב למתחמים במרכז ההכשרה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 38.644

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5,515	2,758.2	2,756.8	מ"ר	מגורים
		140	40	100	מס' יח"ד	
		10,600	5,397.9	5,202.1	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		5, 4, 3, 2, 1	מבנים ומוסדות ציבור
		7, 6	דרך מאושרת
		11, 10, 9, 8	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
59.15%	22,860	22,900	מבנים ומוסדות ציבור	22,900	מרכז כישור - כישורית
20.35%	7,863	7,400	שטח ציבורי פתוח	7,400	שטח ציבורי פתוח
20.50%	7,921	8,400	דרך מאושרת	8,400	דרך מאושרת
100.00%	38,664	38,700 (לפי ג/11971)	סה"כ	38,700 (לפי ג/11971)	סה"כ

הפרש שטחים בין תוכנית זו לבין תוכנית ג/11971 נובע מסטיית מדידה.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור - מתחמים A, C	
4.1.1	שימושים
א.	מבנים לשימושים הבאים: צרכי חינוך, הכשרה מקצועית לתעסוקה, תרבות, מוסדות קהילתיים, מנהלה, בריאות, ספורט ודת וכן שטחים ומתקנים לנופש ולספורט.
ב.	שימושים נלווים לנייל כגון מטבח, קפיטריה, חדר אוכל, חדרי שהיה למטפלים, אחסון וכל מטרה נלווית אחרת הנדרשת לצורך מתן שירות מקיף לאנשים בעלי צרכים מיוחדים.
ג.	דרכים כהגדרתם בסעיף 1 לחוק התוה"ב, שבילים, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים וכל שימוש או מתקן שיכול לסייע לניידותם ולנגישותם של בעלי צרכים מיוחדים. שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים וקלנוענים ולרכב חירום, רכב סגל ורכב שירות.
ד.	גנים, שטחים פתוחים בטבע, גינות ומתקני ספורט ומשחק, פינות ישיבה, פינות לפיקניק, פינות לפעילות בחיק הטבע ופינות חי וכן שטחים המאפשרים היקהלות ואירועים מיוחדים, כגון חגיגת חג הבציר.
ה.	מקלטים ומחסים ציבוריים לרבות מבני טרנספורמציה ומבנים לגרטור חירום, כריזה, מצלמות במעגל סגור וכל תשתית הנדסית אחרת הנדרשת להפעלת המרכז ולשמירה על שלום, בריאותם, בטיחותם ובטחונם של בעלי הצרכים המיוחדים.
ו.	מתקנים הנדסיים לסוגיהם, לרבות תשתיות למים, לביוב, לחשמל, לתקשורת, לניקוז או לכל דרישת תשתית שעשויה להיווצר, ולרבות גדרות, מעקות בטיחות וכו'.
ז.	השמושים המוזכרים לעיל הם לצורך מרכז הכשרה ובית הספר בלבד.
4.1.2	הוראות
א.	תחולת ההוראות: הוראות סעיף 4.1 יחולו על מתחמים A, C כמצוין בתשריט.
ב.	עירוב שימושים: ניתן יהיה לקיים יותר מתכלית אחת או שימוש אחד בבניין.

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור - מתחמים B, D	
4.2.1	שימושים
א.	בשטח זה יחולו כל השימושים הקבועים בסעיף 4.1 לעיל.
ב.	בנוסף לאמור לעיל, יותרו בשטח זה מבנים להכשרה מקצועית, לרבות סדנאות למקצועות שונים כגון, אך לא רק, חממה, נגריה, מסגריה, קרמיקה, תפירה, בישול ואפיה, אומנות, יצור ומכירת מוצרי מזון כיון, מאפים או דבש, סדנת עיבוד נייר, וכל סדנא אחרת שתאפשר התנסות והכשרה מקצועית לבעלי צרכים מיוחדים וכן פעולות משותפות לאוכלוסייה זו עם אוכלוסייה אחרת המכוונות ליצירת מגע וקשרים בין בעלי צרכים מיוחדים עם אוכלוסייה נורמטיבית.
ג.	מרכז מבקרים ומרכז למכירת תוצרת מקומית שמיוצרת בתהליך ההכשרה המקצועית, לרבות חנות מפעל, מסעדה, קונדיטוריה וקפיטריה.
ד.	השמושים המוזכרים לעיל הם לצורך מרכז הכשרה ובית הספר בלבד.
4.2.2	הוראות
א.	תחולת ההוראות: הוראות סעיף 4.2 יחולו על מתחמים B, D כמצוין בתשריט.
ב.	עירוב שימושים: ניתן יהיה לקיים יותר מתכלית אחת או שימוש אחד בבניין.

<b>4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור - מתחם E</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א.	מבני מגורים לאנשים בעלי צרכים מיוחדים, מעונות לסטודנטים ומבני מגורים לסגל המרכז.
ב.	שימושים נלווים לנייל כגון מטבח, קפיטריה, חדר אוכל, חדרי שהיה למטפלים, אחסון וכל מטרה נלווית אחרת הנדרשת לצורך מתן שירות מקיף לאנשים בעלי צרכים מיוחדים.
ג.	מבנים המשרתים את בעלי הצרכים המיוחדים, לרבות מרכז כביסה, מרפאה, מבנה סיעודי, חדר אוכל ומרכז לחלוקת מזון, מועדון חברים, מבנים לפנאי ובילוי ומבנים בעלי שימושים דומים.
ד.	דרכים כהגדרתם בסעיף 1 לחוק התוה"ב, שבילים, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים וכל שימוש או מתקן שיכול לסייע לניידותם ולנגישותם של בעלי צרכים מיוחדים. שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים וקלנוענים ולרכב הירום, רכב סגל ורכב שירות.
ה.	גנים, שטחים פתוחים בטבע, גינות ומתקני ספורט ומשחק, פינות ישיבה, פינות לפיקניק, פינות לפעילות בחיק הטבע ופינות חי.
ו.	מקלטים ומחסים ציבוריים וכן כל מבנה או מתקן הדרוש לשמירת בטחונם או בטיחותם של אנשים בעלי צרכים מיוחדים.
ז.	מתקנים הנדסיים לסוגיהם, לרבות תשתיות למים, לביוב, לחשמל, לתקשורת, לניקוז או לכל דרישת תשתית שעשויה להיווצר, ולרבות גדרות, מעקות בטיחות וכו'.
ח.	השמושים המוזכרים לעיל הם לצורך מרכז הכשרה ובית הספר בלבד.
<b>4.3.2 הוראות</b>	
א.	תחולת ההוראות: הוראות סעיף 4.3 יחולו על מתחם E כמצוין בתשריט.
ב.	עירוב שימושים ניתן יהיה לייחד בניין למגורים, וניתן יהיה גם לערב בין שימושים.

<b>4.4 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.4.2 הוראות</b>	
א.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבנה דרך או מתקן דרך המהווה חלק מהדרך והדרוש להקמתה ולפעולתה של הדרך וכן מדרכות לאורכה.</li> <li>2. תותר הקמת מבני שירות, לרבות תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב מפרצי חניה וחניונים.</li> <li>3. בתחום קווי הבנין של דרך תותר הקמת מתקני תשתית במגמה לאחד תשתיות.</li> <li>4. שולי הדרכים יגוננו ויטופחו.</li> <li>5. יותרו מקומות חניה בתחום הדרך.</li> </ol>

<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>		<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.5.1</b>
א.	גנים, שטחים פתוחים בטבעם, גינות ומתקני ספורט ומשחק, פינות ישיבה, פינות לפיקניק, פינות לפעילות בחיק הטבע ופינות חי.	
ב.	מתקנים הנדסיים לסוגיהם, לרבות תשתיות למים, לביוב, לחשמל, לתקשורת, לניקוז או לכל דרישת תשתית שעשויה להיווצר, ולרבות גדרות, שערים, חומות, טרסות, מעקות בטיחות וכו'.	
ג.	שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים וקלנועים ולרכב חירום ואבטחה, רכב סגל, רכב שירות, רכב ביטחון, וכל שימוש או מתקן שיכול לסייע לניידותם ולנגישותם של בעלי צרכים מיוחדים.	
ד.	מבני ביטחון, אבטחה ושמירה. מבנה שומר שער.	
<b>הוראות</b>		<b>4.5.2</b>
ביתן שומר	יותרו הקמת מבנה שומר בכניסות למתחם במגבלת שטח כמוגדר בטבלת הזכויות בתוכנית זו. מבנה שומר יכול שיהיה בקו בניין 0 של דרך.	

---

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי ימני צדדי-שמאלי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מטות לבניסה הקובעת	מטות לבניסה הקובעת		מטות לבניסה הקובעת	מטות לבניסה הקובעת						שטחי בניה במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	1	2	12	40	2	12	80%			3,330	420	2,910	4,157	1					
	1	2	12	25	2	12	50%			2,505	500	2,005	5,008	2					
	1	2	12	35	2	12	70%			2,585	370	2,215	3,690	3					
	1	2	12	32	2	12	70%			2,180	310	1,870	3,112	4					
	1	2	14	40	2	14	80%	140		5,515	690	4,825	6,892	5					
	1	1	2.8	ליור						35	10	25	350				8,910,11	שטח ציבורי מתוח	

1. תותר העברת שטחי בניה מעל לבניסה הקובעת אל מתחת לבניסה הקובעת בגבולות תכנית המבנה.
2. שטחים בעלי אופי מסחרי, כגון מרכז מבקרים, חנות למכר תוצרת מקומית וכדומה יוגבלו לשטח כולל של 250 מ"ר.
3. שטחי השירות ישמשו לחניה, למחסנים, למרחבים מוגנים או למקלטים לפי הנחיות פקע"ר וכן לחדרי מכונות, לחדרי מדרגות, למרפסת שירות ולשימושים אחרים כמוגדר בחוק, ובכלב ששטחם הכולל לא יעלה על הקבוע בטבלה לעיל.

**6. הוראות נוספות****6.1. עיצוב אדריכלי מנחה**

1. כל פיתוח בתחום מגרש יפורט בתשריט היתר הבניה, כולל ציון חומרי הגמר והגבהים.
2. המבנים ייבנו בעיצוב אדריכלי אחיד, תוך שימוש בחומרים ובגוונים המצניעים, ככל הניתן, את המבנים, ואולם במקרים מיוחדים, ובאזורים מוצנעים ניתן יהיה לסטות מהוראה זו.
3. הגגות יהיו בעלי מאפיינים אחידים. במידה ויהיה שימוש ברעפים, הם יהיו בעלי גוון אחיד לכל המתחמים.
4. ניתן לשלב בין גגות רעפים לבין גגות שטוחים (לרבות מרפסות, מבואות, וחלקים בולטים מקירו הגג).
5. הסביבה הטבעית שמחוץ למגרשים תישמר, ככל הניתן, בטבעה, ויוקפד, ככל שניתן, לא לפגוע בה.
6. עבודות העפר תתבצענה, ככל הניתן, בתחום המיועד לבניה, ותימנע פגיעה בשטחים שמסביבו.
7. יוקפד, ככל שניתן, שלא לפגוע בעצים הגדלים במגרש.
8. הריצוף יהיה, ככל הניתן, מחומרים טבעיים, מבטון או מאבנים משתלבות.
9. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר את עיצוב המבנה במסגרת בקשה להיתר.

**6.2. מקלטים**

- א. בכל אזורי התכנית לא יוצא היתר בניה למבנה אלא אם כולל בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- ב. בכל אזור המשמש למגורים של בעלי צרכים מיוחדים, להכשרתם או למתן שירותים להם תותר הקמתם של מקלטים המותאמים לצרכיהם של אנשים בעלי צרכים מיוחדים, ויכול שהם יחליפו, אם יתקבל לכך אישור פיקוד העורף, את המרחב המוגן.
- ג. מיקום המקלטים ייעשה בהתחשב ביכולת הניידות של בעלי הצרכים המיוחדים. בכל מקלט תהיה גישה לנכים.
- ד. המקלטים, בהתאם לכך, יתוכננו על פי סטנדרט המותאם לבעלי צרכים מיוחדים.

**6.3. תשתיות**

- א. פיתוח תשתיות יותר בכל יעודי הקרקע בתכנית זו.
- ב. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. ביוב: היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב של הישוב על פי תכנית שאושרה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, ובאישורם של מהנדס הועדה המקומית ותאגיד ביוב מוסמך.
- ד. ניקוז: פתרון ניקוז מי נגר עילי יינתן עפ"י הוראות תמא/4/ב/34 וכמפורט בסעיף 6.9 להלן.
- ה. תקשורת: קווי התקשורת יהיו, ככל הניתן, תת קרקעיים.
- ו. אנטנות: תותר התקנת אנטנות לקליטת שידורי טלביזיה בכל מבנה.
- ז. אנטנות שידור זעירות: לא תותר התקנת אנטנות שידור זעירות ביעוד הכולל מבני מגורים ומבנים אחרים לשירותם של בעלי הצרכים המיוחדים.
- ח. אשפה: מיקום לפחי אשפה ייקבע בבקשה להיתר בניה.
- ט. עודפי עפר וסילוק פסולת בניה: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי עודפי העפר וסילוק פסולת הבניה לאתר מוסדר.

**6.4. הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות : השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	מ' 5
		קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
		קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 מ'		קו חשמל מתח על - 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	5 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

1. על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.
2. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות, שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי החשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
3. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש, או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.5. חניה**

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

**6.6. הפקעה ורישום**

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. רישום ייעשה בהתאם לסעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

**6.7. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.8. תנאי למתן היתר בניה**

- א. לא יוצאו היתרי בניה במתחם ללא אישור תכנית בינוי למתחם שלם על-ידי הוועדה המקומית. בתכנית הבינוי יישמר ככל הניתן היחס בין שטחים פתוחים בטבעם, לבין שטחים פתוחים מרוצפים לבין שטחי בינוי כאמור בתכנית ג/11971, המהווה רקע.
- ב. הסדרת נושא האיחוד וחלוקה בהתאם לחוק התכנון והבניה בסמכות ועדה מקומית.

**6.9. הוראות לניקוז משמר נגר**

- א. בהתאם להוראות תמא/34/ב/4, באזור א1 יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.10. חיזוק מבנים להעידות אדמה**

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

**6.11. הריסה**

- א. מבנה/גדר המסומנים בתשריט בסימון הריסה, הינם מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתחום התכנית יהיה הריסת המבנה/גדר.



**6.11 שמירה על עצים בוגרים**

- א. תנאי למתן להיתר בניה יהיה פרוט הנחיות בנושא העתקת ושמירת העצים.  
 ב. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים כנגד העצים המיועדים לכריתה.  
 ג. ביצוע כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

- א. זמן משוער לביצוע התוכנית 15 שנים מיום אישורה

