

14/01/04
מה- 348-01

מחוז צפון

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכנייה השב"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 11971/12
 יועדה המנדטית לתכנון ולכנייה החליטה
 ביום 22.1.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי משותף

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז משגב

חודעה על אישור תכניה מס' 11971/12
 מורשמה בילקוט הפרסומים מס' 5284
 מיום 22.1.04

תכנית מס' ג/ 11971

מרכז כישור - כישורית

שנוי לתכנית ג/3304 המאושרת

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מס' ג/11971 מרכז כישור – כישורית, שנוי לתכנית ג/3304 המאושרת.

1.2. מקום התכנית :

צמוד לשטח תכנית כישור מס' ג / 3304, ומדרום מזרח לה

נ.צ. 1742/2609

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18909		32,33

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 38.7 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית : כפר כישורית ד.ג. בקעת בית הכרם 25149
טל : 04-9085111 פקס : 04-9986810

מגיש התכנית : כפר כישורית
טל : 04-6535111 פקס : 04-6531744

עורך התכנית : אדר' ראובן טרייבר א.ב. תכנון, עמקים, יפעת 30069
טל : 04-6444036 פקס : 04-6444039

1.5. יחס לתכניות אחרות :

עפ"י תכנית תמ"א / 31, השטח מיועד לנוף כפרי/פיתוח, שטח לשימור משאבי מים.
התכנית מהווה שינוי לתוכניות : ג/3304, ג/12713 ^{החלופות} החופקדת התכנית ת"א ^{החלופות} לתמ"א/22.
התכנית תואמת לתמ"מ / 2 המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 ג. נספח בינוי - מנחה
 ד. נספח תנועה - מנחה

נספח בינוי כנספח מנחה יהיה מחייב בנושאים :

1. היחס בין שטחים פתוחים מיוערים לבין שטחים בנויים (תכסית הקרקע לפי טבלת זכויות בניה) ורחבות מרוצפות.
 2. חלוקה למתחמים.
 3. יחס בין נפחי המתחמים השונים ומפלסיהם.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
יולי 2000	
ספטמבר 2001	עדכון 1
מאי 2002	עדכון 2
אוקטובר 2003	עדכון 3
ינואר 2004	עדכון 4

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול דק מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג / 3304
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע חום	מרכז כישור-כישורית
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת
ירוק	שטח ציבורי פתוח
משבצות בירוק	יער
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
צהוב עז	מבנים להריסה

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
		96.89	37.4	חקלאות
59.18	22.9			מרכז כישור-כישורית
21.70	8.4			דרך מוצעת
19.12	7.4			שטח ציבורי פתוח
		3.11	1.2	יער
100	38.7	100	38.7	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

א. יעוד שטח למרכז כישור - כישורית להכשרה, השתלמויות, בייס יום ומחקר לאכלוסיה מבוגרת בעלת צרכים מיוחדים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למוסד /מדרשה ודרכי גישה.

ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות.

ג. קביעת הוראות בניה.

ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מרכז כישור - כישורית	6878.1

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בינין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. מרכז כישור - כישורית :

מרכז כישור-כישורית מיועד להכשיר כח עבודה לטיפול באוכלוסיות ייחודיות. לשם כך ירוכזו במקום בעלי מקצוע מתאימים שיקיימו השתלמויות וקורסים למחנכים, מטפלים וכוחות עזר. כמו כן, יתקיימו במרכז כישור כישורית חוגים ופעילויות יום לאוכלוסיות וכן אירועים מיוחדים.

יעוד קרקע זה ישמש בעיקרו למרכז לימודים, יותר להקים בשטח זה :

- א. קמפוס הוראה ופעילויות נלוות שיכלול: חדרי הרצאות, אולמות התכנסות, ספרייה, חדר עיון, כיתות לימוד והקבצה, קפיטריה ושרותי מזון, משרדים, מנהלה, אחסון.
- ב. מרכז הכשרה מקצועית, ביי"ס יום לאוכלוסייה בעלת צרכים ייחודיים.
- ג. אכסון שיכלול: מעונות סטודנטים, בהיקף 100 חדרים שרותי הסעדה, מטבח, אחסון.
- ד. מבני שירות ואחזקה.
- ה. גנון, ריהוט גנני, שבילים, דרכי גישה ומדרכות, פרגולות, מתקני ספורט ומשחק, אזורי חניה ומתקנים הנדסיים.

3.1.2. שטח ציבורי פתוח :

השטח מיועד לגינון, חורשות ושבילי מעבר ומעבר תשתיות. בשטח זה לא תותר בניה.

3.1.3. דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותו בחוק התכנון והבניה 1965. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך, פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך: קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, קווי תקשורת, לבצע נטיעות ולהקים תחנות לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל אלמנט אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המוא"ז ומהנדס הועדה המקומית.

ג. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למבנה עם מפלס הכביש המתוכנן.

3.1.4.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	גובה בניה מקסימלי (2)		אחוזי בניה / מקסימלי								קוי בנין (במטרים)		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים) מרכז כישור - כישורית מתחם A
	סה"כ שטח בנוי מ"ר	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (הכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי			
	1662.8	8	40	40	5	35		40	3	3	3	4157	מתחם B	
	1252.0	8	25	25	5	20		25	3	3	3	5008	מתחם C	
	1291.5	8	35	35	5	30		35	3	3	3	3690	מתחם D	
	995.8	8	32	32	3	29		32	3	3	3	3112	מתחם E	
	2756.8	8	40	40	5	35		40	3	3	3	6892		

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 (2) גובה המבנה ימודד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספותא. הוראות ארכיטקטוניות

תוכנית זו מסי' ג/ 11971 ממוקמת באזור טופוגרפי נופי רגיש מאוד. לפיכך חשוב מאוד לשמור על מסגרת ארכיטקטונית מתאימה שתהווה הנחיות מחייבות לעריכת תוכנית הבינוי.

כללית – תוכנית הבינוי מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. תוכנית הבינוי מחייבת מהבחינות הבאות:

א. יחס בין שטחים פתוחים מיוערים לבין שטחים בנויים (תכסית קרקע לפי טבלת זכויות הבניה) ורחבות מרוצפות.

ב. חלוקה למתחמים.

ג. יחס נפחי המתחמים השונים ומפלסיהם.

מרכז כישור - כישורית יבנה עפ"י אופי עיצובי אחיד המבוסס על מבנים בעלי מתווה גיאומטרי פשוט, גגות רעפים בצבע אפור כדוגמת הבניה בכפר כישורית, תודגש השתלבות הבניה בנוף ובתכסית הטבעית, חומרי הגימור של המבנים יהיו: טיח, טיח צבעוני, אבן וציפוי אבן, שימוש מוגבל בבטון חזית.

מערכת הדרכים והשבילים תתחשב במתאכסני המקום כך שתאפשר תנועת כלי רכב לצורך: בטחון, חירום ושרות.

ריצוף המשטחים והמדרכות יהיה מאבן משתלבת ו/ או אבן, ו/ או בטון.

מערכת התאורה לשטחים הציבוריים והמדרכות תהייה בעלת אופי כפרי, שיתאים לאופי המבנים והאלמנטים השונים. גופי התאורה יהיו בשילוב של גופים נמוכים.

גובה המבנים בכל שטח התוכנית לא יעלה על המפורט בטבלת הזכויות והגבלות הבניה.

מיקום המבנים וגובהם המקסימלי יתייחס לטופוגרפיה הטבעית של השטח. תנאי לקבלת היתרי בניה הוא הגשת תכנית פיתוח של כל מתחם ותכנית נטיעות מפורטת.

ב. תשתיות:1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. 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 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני

והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .

בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוהה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

7. עבודות עפר

לביצוע עבודות עפר יידרש אישור מהנדס הועדה המקומית. על המבצע למנוע פגיעה נופית. תאסר באיסור מוחלט השארת עודפי עפר ומטרדים אחרים בשטח הביצוע. עודפי העפר יפוננו לאתר מוסדר, הכל בפיקוח ואכיפה של הועדה המקומית והמועצה האזורית.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו המתאר זה תבנה לפי קו הבניין הקבוע בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, וטיפול בשפכים עפר והבטחת מניעת מפגעי בניה בסביבת אתר הבניה.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה :

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.

9. עתיקות :

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. מקלטים :

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

11. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש.

12. סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית הועדה המקומית והמועצה האזורית. התקדמות שלבי הביצוע תותנה בביצוע התשתיות הפיסיות. לא יוחל בפיתוח מתחם טרם ביצוע תשתיות מים וביוב.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו התנגדות עברונית לתכנית. בתנאי שיש תרומה מתיאגית עם
 השווייה התכנון גישה הויכוח.
 חנוניתה של הוועדה תנניו בליבה אין בה כדי להסתייג כל זכות
 ליועץ המועצה או לכל בעד שנינו אחר בשטח התכנית כל עוד לא
 הועברו הועמדו ינחתם ענינו הסכם ניתאים בוועד יצאן התיניתנו זו באה
 בעניינם התכנית כל בעד זכות בשטח הנדון ו/או כל השית מוסמכות.
 לנו כל חנונית זו י כדי דיו הוועדה
 כנינו הסכם קודם יועמד בזה כי אם נושגה או יועמד ילי זדינו הסכם
 בונו הועמד ינחתם בתכנית. אין בתיניתנו ינו הוועדה הסכמה או
 הוועדה ינחתם הסכם האנוור ו/או ייתור על זכונונו המסלול בולל
 הוועדה ינחתם סעיף מאתנו על פיר זכונונו כלשהו ושטח ו/או על
 כל זכות אחרת העומדת לנו נוכח הסכם האנוור וש"י כל דין שכן
 התיניתנו ניתנת אד ורר מנקודת מבט תכנונית.

5. **חתימות :**

בעל הקרקע :

תאריך: 1/2/04
 מינוח: משרד הפנים
 חוועדה המקומית לתכנון ובנייה
 מ ש ג ב

הועדה המקומית:



יזם התכנית :

כך שרד ית
 מגיש התכנית שר ובית לאנשים בעל צרכים מיוחדים
 ד.נ. בקעת בית הכרם
 סלפון: 04-9085111
 פקס: 04-9986810

ראובן טרייבר - אדריכל
 רשיון מס' 71681
 ת.ד. 09262296

עורך התכנית :

א.י. תכנון
 חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
 עמקים, ק. זפעת 30069

תאריך : 1/2004

