

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי - משגב  
תחום שפוט מוניציפלי - מוא"ז משגב

**תכנית מפורטת מס' ג/ 12484**  
**מרכז הר שכניה**

משרד הכנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 12484/ג  
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10.7.03 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/ 12484  
פורסמה בילקוט המרסומים מס. 5205  
מיום 10.7.03

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - משגב  
אזור התעשייה תרדיון ד.ג. משגב 20179, טל: 04-9990102, פקס: 04-9990095

בעל הקרקע: מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים  
אזור התעשייה תרדיון ד.ג. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

תאריך עדכון: 20 מאי, 2003

תכנית מפורטת מס' ג/ 12484 הנקראת:

## **מרכז הר שכניה**

התכנית מהווה שינוי לתכניות: מפורטת ג/ 3318 שבתוקף.

מפורטת ג/ 3045 שבתוקף.

מפורטת ג/ 8829 שבתוקף.

מפורטת ג/ 3068 שבתוקף.

לתכנית מפורטת ג/במ/ 149 שבתוקף.

ותמ"א 22 – ליער ולייעור – שבתוקף.

### **1. שם וחלות התכנית:**

תכנית זו תקרא: מרכז הר שכניה.

תכנית מס' ג/ 12484.

תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

### **2. מסמכי התכנית:**

א. תקנון התכנית הכולל 10 דפי הוראות בכתב- מחייב.

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250 - מחייב.

ג. נספח בינוי – כנספח מנחה.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

### **3. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

קורנית תכנית מפורטת מס' ג/ 3318, שבתוקף.

כביש גישה להר שכניה תכנית מפורטת מס' ג/ 3045, שבתוקף.

בית ספר הר שכניה תכנית מפורטת מס' ג/ 8829, שבתוקף.

שכניה תכנית מפורטת מס' ג/ 3068, שבתוקף.

שכניה תכנית מפורטת מס' ג/במ/ 149, שבתוקף.

תכנית זו תופפת עם שטח המיועד ליער נטע אדם קיים 60, עפ"י תמ"א 22. שטח החפיפה הינו סטייה

הנובעת מקני"מ תמ"א 22, בהתאם לסעיף 5 ג' להוראות תמ"א 22.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

### **4. מקום התכנית:**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת על רכס הר שכניה בין הישובים קורנית ושכניה.

### **5. שטח התכנית:**

שטח התכנית הוא 114.711 דונם- מדודים באופן גרפי.

חלוקת השטחים לאזורים השונים תהיה עפ"י הטבלה בתשריט.

### **6. גבולות התכנית:**

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

**7. הקרקע:**

גוש	חלקה	חלק מחלקה
17675		4
17677		1
17678	9	10, 8

**8. יזם ומגיש התכנית:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה - משגב  
אזור התעשייה תרדיון, ד.ג. משגב, טל: 04-9990102, פקס: 04-9990095

**9. בעל הקרקע:**

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

**10. עורך התכנית:**

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים  
אזור התעשייה תרדיון, ד.ג. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

**11. מטרת התכנית:**

- א. הקמת מרכז אזרחי לישובי הר שכניה.
- ב. הקצאת שטחים ליעודים הבאים:
  1. מרכז תרבות ואולם התכנסות.
  2. ספורט נופש ופנאי.
  3. שטחים ציבוריים פתוחים.
  4. מבני ציבור המיועדים לגני ילדים.
  5. שטח למבני משק עבור ארוות לסוסים.
- ג. מתן הוראות לבניה ופיתוח.
- ד. הסדרת שטח למתקנים הנדסיים.
- ה. הסדרת הדרכים והשטחים עבור חניות ציבוריות.
- ו. הסדרת אזור התעשייה של שכניה.

**12. עיקרי הוראות התכנית:**

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית עבור מרכז אזרחי על הר שכניה.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעודי הקרקע.
- ג. קביעת הוראות הבניה בחלקות המיועדות לבניה.
- ד. קביעת הנחיות לשמירה על הסביבה.
- ה. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

13. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מבני ציבור	5,040
נופש ופנאי	50
ספורט	50
ספורט מיוחד	500
מתקנים הנדסיים	1,200
תעשייה	2,000

14. באור המקרא בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בירוק כהה רצוף
גבול חלקה לביטול ומספרה	קו מקוקו ומספר בירוק כהה עם מסגרת מקווקות
מס' מגרש מוצע	מספר שחור מוקף במסגרת
גבול מגרש/מס' מגרש	קו שחור רצוף/ מספר שחור מוקף בעיגול שחור רצוף
גבול מגרש/מס' מגרש לביטול	קו מקוקו/ מספר שחור מוקף בעיגול מקוקו
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למבני ציבור	שטח חום מותחם בחום כהה
שטח לספורט	שטח ירוק מותחם באדום
שטח לספורט מיוחד	שטח ירוק כהה מותחם באדום
שטח לנופש ופנאי	שטח צהוב מותחם בחום כהה
שטח לתעשייה	שטח סגול
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וסגול לסרוגין
שטח לחקלאות	שטח עם פסים בירוק לסרוגין
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
יער לשימור עפ"י תמ"א 22	שטח עם פסים אלכסוניים בירוק כהה בשני הכיוונים
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך ביטול	פסים אלכסוניים באדום
מבנה להריסה	פסים אלכסוניים בצהוב במסגרת שחור מקוקו
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

15. 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 או הבניין.

16. רשימת תכליות:

16.1 שטח למבני ציבור:

- א. ישמש להקמת מבני ציבור או לכל מטרה ציבורית אחרת בהתאם לרשימה שבחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, באישור הועדה המקומית. ועפ"י ההוראות שבתכנית זו ועפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.
- ב. גמר הבניין יהיה מחומרים עמידים קשיחים בלבד, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס מוא"ז משגב.
- ג. תותר בניה בשלבים, אולם היתר הבניה החלקי יוגש לאתר אישור תכנית לבינוי כל המגרש.
- ד. המבנים ישתלבו בתכנון הנופי הכולל.

מגרש מס' 1 – מיועד לאולם ספורט (שטח מגרש = 5.715 דונם)  
אולם ספורט בשטח כולל של עד 1,500 מ"ר.

מגרש מס' 2 – מיועד למרכז תרבות רב תכליתי (שטח מגרש = 11.165 דונם)  
א. המרכז יכלול אולם תרבות ואירועים בגודל שישרת את יישובי הר שכנית, ספריה אזורית, מועדון נוער אזורי, חדרי פעילות, משרדים למקצועות חופשיים, משרדים לתפעול המקום.  
ב. מבנה בשטח כולל של עד 3,500 מ"ר, בשתי קומות.  
ג. תותר בניית קומת מסד, מתחת מפלס הכניסה, כחלק מהפתרון לשילוב המבנה בטופוגרפיה.

מגרש מס' 3 – מיועד לאשכול גנים (שטח מגרש = 5.015 דונם)  
ישמש להקמה של ארבעה מבנים עבור גני ילדים, בשטח כולל של עד 200 מ"ר לכל גן, קומה אחת בלבד.

**16.2 שטח לנופש ופנאי מגרש מס' 4: (שטח מגרש = 20.405 דונם)**  
א. ישמש להקמת פארק לנופש ופנאי שיכלול: מתקני משחק, שבילי הליכה, מתקני כושר, אזור לפיקניקים, רחבת התכנסות ותצפית.  
ב. תותר הקמת מבנים הדרושים לצורך תפעול המקום באישור מהנדס הועדה המקומית, כגון: פרגולות צל, מבנה שירותים לצרכי המשתמשים בפארק, בהתאם לתקן בחוק התכנון והבניה.  
ג. בתכנית ההגשה להיתר בניה עבור המבנים יש לשלב תכנית פיתוח של השטח כולו.  
ד. המבנים ישתלבו בתכנון הנופי ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.  
ה. גובה המבנים קומה אחת בלבד.  
ו. תוכן תכנית כללית בק"מ 1:250 לפחות ע"י אדריכל נוף לכל שטח הפארק.

**16.3 שטח לספורט מגרש מס' 5: (שטח מגרש = 2.500 דונם)**  
ישמש להקמת מגרשי ספורט. תותר בניית מבנים בשטח זה עבור אחסון בלבד.

**16.4 שטח למתקן הנדסי מגרש מס' 6: (שטח מגרש = 3.600 דונם)**  
ישמש למתקנים הנדסיים, עבור בריכות לאגירת מים.

**16.5 שטח לספורט מיוחד - עבור אורות לסוסים: (שטח מגרש = 1.583 דונם)**  
ישמש להקמת אורות לסוסים כולל מתקנים הדרושים לצורך תפעול המקום באישור מהנדס הועדה המקומית, כגון: מחסן, משרד ומבנה שירותים.

**16.6 שטח לתעשייה מגרש מס' 8: (שטח מגרש = 8.730 דונם)**  
א. תותר בניית מבנים ומתקנים עבור השימושים הבאים: מלאכה, תעשייה, משרדים, הסעדה, מסחר קמעונאי, שירותים, אחסנה וסככות לכלי רכב עבור משתמשי אזור התעשייה.  
ב. ישמש לתעשייה נקייה ובלתי מזיקה.  
ג. לא תותר הקמת תעשייה כימית, דשנים וחומרי הדברה, בתי יציקה וציפוי מתכות.  
ד. שטח למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר.  
ה. הקמת מבנה באזור התעשייה תותנה בהכנת תכנית בינוי לאזור התעשייה כולו, אשר תצורף לבקשה להיתר בניה. תכנית הבנוי תכלול פתרונות למניעת זיהום אויר, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות והשארות חיץ ירוק בין המבנים לבין הסביבה המיועדת בעיקרה למגורים. כשטחי שירות יחשבו שטחים המיועדים לחדרי חשמל וטרנספורמציה, מחסנים שאינם שייכים לתהליך הייצור ושטחים ליחידות קירור, חימום, קיטור ודחיסת אויר. הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.  
ו. הוצאת היתרי בניה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה.

**16.7 שטח ציבורי פתוח:**  
ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, כולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח.

השצ"פים ממוספרים בתשריט מ-פ-1 ועד פ-8 .  
בשצ"פ מס' פ-7 , שנמצא בין כביש הגישה להר שכניה ובין כביש הגישה לקורנית , נמצא חורש טבעי. על מנת להגן על החורש יחולו עליו הוראות שמורת יער עפ"י פקודת היערות.

#### 16.8 דרכים:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.  
תכנון הכבישים יכלול מסעות, חניות ציבוריות, מדרכות, ריהוט רחוב ותאורה, גינון ונטיעות לאורך הדרך, תשתיות תת-קרקעיות וניקוז.

#### 16.9 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 קו מתאר זה תבנה עפ"י קווי הבניין הקבועים 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.

#### 16.10 מבנים להריסה:

מבנים המיועדים להריסה מסומנים בתשריט בפסים צהובים אלכסוניים בתוך מסגרת בקו שחור מרוסק.  
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

#### 17. תשתיות ושירותים:

##### 17.1 מים:

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

##### 17.2 ניקוז:

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

##### 17.3 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.

##### 17.4 חשמל:

א. כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות.  
ב. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך), וכן החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.

##### 17.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. קווי חשמל עיליים:

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 ו/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.

ב. קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 17.6 תחנות טרנספורמציה:

- א. לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית.
- ב. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
- ג. יותר להקים תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שישולבו בתכנית הפיתוח הנופי.
- ד. המבנים יחופו בחומרים עמידים ובשילוב חומרים עם המבנים הסמוכים.

#### 17.7 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### 18. הוראות כלליות:

##### 18.1 חלוקה:

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

##### 18.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית 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 נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

##### 18.3 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 והבניה.

##### 18.4 היטל השבחה:

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

##### 18.5 חניה:

- א. 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.
- ב. מגרשי החניה יעוצבו ע"י נטיעות עצים על מנת לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.

##### 18.6 הוראות הג"א:

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

##### 18.7 כיבוי אש:

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

##### 18.8 סידורים לנכים:

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

**19. טבלת זכויות והגבלות בנייה:**

(ע"פ תקנות התכנון והתבונה, חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

מרחוקי בנייה במטרים	מרחוקי בנייה במטרים	קדמי	במטרים	גובה בנייה מכסימלי (2)	מס' קומות	שטחי בנייה מכסימליים (3)						שטח מגרש מיינמלי (מ"ר)	ייעוד
						סה"כ שטחי בנייה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שמושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה (1)	מעל מפלס כניסה		
3	3	5	8.5	2	1,500	1,000	200	1,300	0.0	1,500	5,700	מבנה ציבור 1	
3	3	5	10.0	2	3,500	2,000	400	3,100	1,000 (1)	2,500	11,100	מגרש ציבור 2	
3	3	10.5	6.0	1	800	800	160	640	0.0	800	5,000	מבנה ציבור 3	
5	3	5	4.0	1	50	50	0.0	50	0.0	50	20,400	מגרש מפא"י 4	
5	3	5	4.0	1	50	50	0.0	50	0.0	50	2,500	ספורט 5	
5	3	3	6.0	1	1,200	1,200	0.0	1,200	0.0	1,200	3,600	מתקנים הוליסיים 6	
5	3	5	6.0	1	500	500	0.0	500	0.0	500	1,500	ספורט מיוחד 7	
5	3	5	10.0	2	1,500	1,200	300	1,200	300	1,200	8,700	שטח לתעשייה תעשייה	
3	3	5	4.0	1	1,000	800	200	800	200	800		מגרש מס' 8 (4)	
3	3	5	4.0	1	100	100	0.0	100	0.0	100	38,000	שצ"פ	

תערוכת לטבלה:

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבנייה המותרים.
- (2) גובה המכסימלי של המבנה ימדה מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השניים, מן הקוודת הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) שטח הבנייה בשצ"פ מתייחס לכלל שטחי השצ"פ שבתכנית.
- (4) יותר באישור הועדה המקומית, להעביר שטחי מסחר לטובת שטחי תעשייה.



## 20. הוראות בניה כלליות:

### 20.1 שמירה על חזות המבנים:

- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלביזיה בכבלים, תקשורת ועוד.
- ג. לא תותר צנרת גלויה על חזיתות הבניינים, כולל בקירות מרפסות ובקומת עמודים, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.
- ה. המיתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה:
  1. מזגנים ו/או מעבים חיצוניים.
  2. ארובות תנורי חימום.
  3. דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין.
  4. גדרות, מעקות, סככות ופרגולות.
  5. פתרון הניקוז של המבנים.
- ו. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות.
- ז. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.

### 20.2 גגות:

- א. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס המועצה.
- ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה.

### 20.3 חומרי גמר של המבנים והפיתוח:

- חומרי הגמר של המבנים וחומרי הגמר של הפיתוח וכן ריצופים וחיפויי גגות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישורו, לדוגמא: אבן, גרנוליט, קרמיקה וכד'.

## 21. שימור עצים:

- א. בשטח התכנית קיימים עצי זית ועצי חורש טבעי אחרים.
- ב. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים שבתחום התכנון תוך סיווגם לפי גודל, סוג, וציון כוונת התכנית לגביהם.
- ג. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט.
- ד. העצים יישמרו, יועתקו או יכרתו, על-פי הסימון בבקשה להיתר בניה ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

## 22. שטחים ציבוריים פתוחים:

- א. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו, כולל התקנת מיתקנים ופיתוח מגרשי משחקים לילדים, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבינוי והשיכון.
- ב. תכניות הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף רשוי.

## 23. טבלת שטחים ושימושים:

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
0.00	---	2.28	2.610	אזור למגורים א'
19.09	21.895	0.00	---	שטח למבני ציבור
2.18	2.500	14.02	16.085	שטח לספורט
1.37	1.576	0.00	---	שטח לספורט מיוחד
17.79	20.405	0.00	---	שטח לנופש ופנאי
7.61	8.730	4.44	5.090	שטח לתעשייה
3.14	3.600	2.82	3.240	שטח למתקנים הנדסיים
0.00	---	23.41	26.858	שטח לחקלאות
0.00	---	3.08	3.528	שטח פרטי פתוח
24.78	28.430	33.89	38.880	שטח ציבורי פתוח
14.99	17.190	16.06	18.420	דרך קיימת או מאושרת
9.05	10.385	0.00	---	דרך מוצעת
(1.07)	(1.230)	0.00	---	דרך לביטול (לא לחישוב)
(10.63)	(12.195)	(10.63)	(12.195)	חפיפה עם יער עפ"י תמ"א 22 (לא לחישוב)
100.00	114.711	100.00	114.711	סה"כ

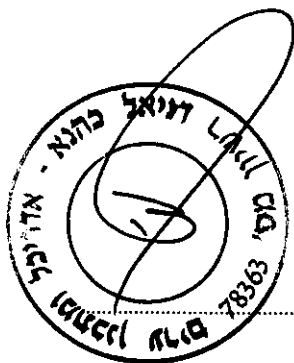
## 24. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
מ ש ג א

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית "משגב"

מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:



דניאל כהנא- אדריכל ומתכנן ערים

עורך התכנית: