

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מקטינה את שטחי השירות ומגדילה את השטחים עיקריים ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה, וזאת לאור שימוש דו תכליתי במרחבים המוגנים. שאר הוראות ג/19449 ימשיכו לחול. לנכס בנידון הונפק היתר בניה. להיתר ניתנה הקלה בקומה ללא שינוי בגובה. נתונים לגבי מספר החדרים והמיטות לפי ג/19449 :
- 55 חדרים (96 מיטות) לאשפוז ו/או סיעוד ו/או שיקום ארוך טווח.
- 3 חדרי מנוחה לאורחים
- 3 חדרי מרפאות ושירותים רפואיים נלווים,



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בית אבות יד ביד- כפר ורדים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

255-0620633

מספר התכנית

3.517 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

225791 קואורדינאטה X

767125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר ורדים רח' דרך הגליל 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ורדים - חלק מתחום הרשות: כפר ורדים

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ורדים	דרך הגליל	1	

שכונה שלב ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18410	מוסדר	חלק		24, 42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מעלה נפתלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
15/12/2014	1841	6942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19449 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19449
16/01/1994	1548	4183	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 175 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 175
06/04/2000	3151	4869	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 277 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 277



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				תמיר לזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תמיר לזר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	14/11/2017	נאהדיה נואטחה	28/03/2018		לא
חניה	מנחה	1: 200	1	17/11/2017	נאהדיה נואטחה	28/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/03/2018	תמיר לזר	28/03/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			יד ביד בגליל בע"מ	כפר ורדים	דרך הגליל (1)	1	04-9575225	04-9575224	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הגליל 1 כפר ורדים . 2514700.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יד ביד בגליל בע"מ	כפר ורדים	דרך הגליל (1)	1	04-9575225	04-9575224	

(1) כתובת: רח' הגליל 1 כפר ורדים . 2514700.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רמ"י	נצרת עילית	דרך קרית הממשלה (1)		06-6558211	06-6543273	
חוכר				יד ביד בגליל בע"מ	כפר ורדים	דרך הגליל (2)	1	04-9575225	04-9575224	

(1) כתובת: קריית הממשלה ת.ד 580, נצרת עילית 17105.

(2) כתובת: רח' הגליל 1 כפר ורדים . 2514700.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמיר לזר		תמיר אדריכלים	ירושלים	ירושלים		04-8211306		tamir@tamir-arc.com
מודד	מודד	סאפי דקואר	990		מעלות- תרשיחא	(1)	8	04-9573138	04-9573138	
מהנדס איזרחי	יועץ	אחמד כאתבי		אחים כאתבי בע"מ הנדסה ובניה	מעלות- תרשיחא	(2)		04-9125563	04-9125563	katbi@netvision.net.il
יועץ דרכים וחניות	יועץ תחבורה	נאהדיה נואטחה	79850		ריינה	(3)		04-6454501		

(1) כתובת: מעלות תרשיחא אליא אבו מאדי 8.

(2) כתובת: מעלות-תרשיחא ת.ד. 5615.

(3) כתובת: ריינה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת שטחי שירות המותרים בתכנית לטובת הגדלת שטח עיקרי ללא חריגה מסה"כ השטחים המותרים. הגדלת גובה המבנה מ- 15.00 מ' ל- 16.50 מ' שינוי קו בניין קדמי צפוני למרפסות זיזיות ל-4מ' מ-5מ' הקבוע בתכנית ג'19449 -בליטה עיצובית למרווח קדמי צפוני, אחורי דרומי ואחורי מערבי עד 50 ס"מ מקו בניין. שינוי מסי קומות (בהתאם למצב הקיים ובהתאם להיתר שהונפק) ראה סעיף דברי הסבר.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3,517.32	100
סה"כ	3,517.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3,516.96	100
סה"כ	3,516.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בית אבות סיעודי ומרכז רפואי ב. חדרי מרפאות ושירותים רפואיים נלווים, חדרים לאשפוז/או סיעוד ו/או שיקום ארוך טווח. ג. קפטריה ומסעדה כחלק ממרכז רפואי. ד. חדרי מנוחה למבקרים. ה. חניה, שבילים, רחובות וגינה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה מקומית ובתאום עם מועצה מקומית כפר ורדים. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב-החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור חיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח המאושרת. השטחים במתחם שאינם מיועדים לבניה ולחניה יהיו מגוונים ולא מרוצפים.</p> <p>ב</p> <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>הגובה של הבניין יהיה 16.5 מ' במקום 15 מ'. הגובה ימדד מה-0.00 (מפלס קומת קרקע) וכולל את המתקנים הטכניים שעל הגג. גובה המבנה לא כולל את גובה פיר המעלית. מס' הקומות יהיה 4. בנוסף לכך תותר קומת מרתף שתשמש לאחסנה, מטבח ומערכות טכניות בגובה עד 4 מ'. תקרת קומות המרתף לא תעלה על 1.2 מ"ר מעל פני המדרכה של הכביש.</p> <p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית הבניינים וחומרי הציפוי: חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני תחלפי מזג האוויר. יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים עמידים אחרים והכל בכפיפות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>מתקני גג, מזגנים וצנרת: יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין. לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק בלתי ניפרד מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכניות הגגות, המתקנים וחומר כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, מ צנרת החשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ותואמת.. בליטות עיצוביות למרווחים: קדמי צפוני, אחורי דרומי ואחורי מערבי עד 50 ס"מ מקו בניין. שילוט ותאורה: כחלק מן הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה.</p> <p>ד</p> <p>קווי בנין</p> <p>בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p>



מבנים ומוסדות ציבור לבריאות**4.1**

היתר לתוספת בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 וזאת במילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת 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)
- ג. הגשת נספח בינוי המראה מצב קיים ומצב מוצע, סימון מקומות חניה ודרכי גישה וסימון מערך תשתיות. התכנית תוגש בהתייעצות עם יועץ תחבורה ובאישור יועץ נגישות שירות.
- ד. אישור משרד הבריאות ואישור כבאות.
- ה. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה פיתוח השצ"פ שממזרח למרכז השיקום לרווחת המאושפזים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16.5 (2)	55 (1)	60	4894	500		500	3894	3517	1	101	דזור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- תותר בליטה עיצובית למרווח קדמי צפוני, אחורי דרומי ואחורי מערבי עד 60 ס"מ מקו בנין.
- תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לתנאי השטח ובאישור הועדה המקומית.
- חדרים ומיטות:

א' חדרים למרפאות ושירותים רפואיים נלווים

ב' 55 חדרים (96 מיטות) לאשפוז ו/או סיעודי ו/או שיקום ארוך טווח

ג' 3 חדרי מנוחה למבקרים

תותר הבלטת מרפסות קונזוליות למרווח קדמי עד 2 מ' מגבול המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 55 חדרים (96 מיטות).

(2) גובה המבנה לא כולל את גובה פיר המעלית.

(3) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>1. מפלס הבניינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון ועדה מקומית.</p> <p>2. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. כל מרכיבי פיתוח השטח יוצגו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.</p> <p>4. תותר הקמת מבני עזר, או כל מבנה אחר בתחום המגרש אך ורק אם מבנים אלו יתוכננו כחלק בלתי נפרד של המגרש ויכללו בשטחי השירות המותרים.</p>
6.2	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ואישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תקן החנייה ייבדק לעת הגשת הבקשה להיתר בניה לפני ביצוע על עבודות בנייה ופיתוח.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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 משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>20.0 מ'</p>





<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.4</p>	<p>תקשורת</p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים.</p>	
<p>6.6</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.7</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p>	



<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. האחראיות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה. עודפי חציבה ומילוי:</p> <p>1.1 עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>1.2 תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית הבקשה להיתר לאישור משרד הבריאות וקבלת חוות דעת להיתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד המים ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים</p>	



תשתיות	6.11
<p>או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול.</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה</p> <p>א. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ב. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p>	

מבנים קיימים	6.12
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א' על מבנה קיים שאינו חודר לתום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב' מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

היטל השבחה	6.13
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6