

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0255851

עוספיה בית אבות

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
30-03-2017  
נ ת ק ב ל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
18.1.17  
לאשר את התכנית  
26.4.17  
תאריך מנ יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הרתבת הייעוד בחלק מהתכנית למגורים מיוחד לכיוון שטח חקלאי לצורך הרתבת בית אבות סיעודי הבנוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

עוספיה בית אבות

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

356-0255851

מספר התכנית

6.114 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

205326 קואורדינאטה X

736911 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17143	מוסדר	חלק		16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

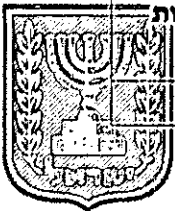
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/08/1978	2460	2463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 604 ממשיכות לחול.	שינוי	604 /ג
06/06/1991	2686	3886	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 105 ממשיכות לחול.	שינוי	105 /עד
03/06/2009	4181	5960	תוכנית זו משנה את התכנית עד/299	שינוי	299 /עד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



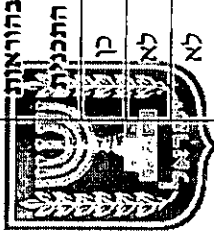
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

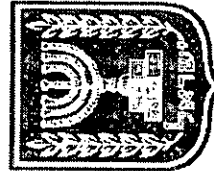
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע	06/03/2017	ערן מבק		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח בינוי	13/03/2017	ערן מבק	05/03/2017	1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תוכן זמין	31/07/2016	מנדי חמוזה	17/04/2016	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר		ערן מבק	28/07/2016	1	1:500	מחייב	תנועה
לא								מצב מאושר



27

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

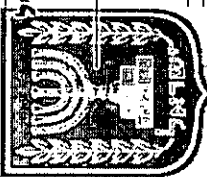


27

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סעיד חיר					פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-9979902	04-9979903	



תאריך זמין  
מונה הדפסה 27

הערה למגיש התכנית:  
(1) כתובת: פקיעין 24914.

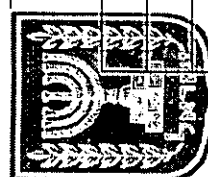
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סעיד חיר			פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-9979902	04-9979903	

(1) כתובת: פקיעין 24914.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סמאח אבו שאהין			עספיה	(1)				
בעלים	אלכסנדר גיהשאן			עספיה	(1)		04-8392202		
בעלים	מירנה גיהשאן			עספיה	(1)		04-8392202		
בעלים	גיקו וונדי			עספיה	(1)				
בעלים	סעיד חיר			פקיעין (בוקיעה)	(2)		04-9979902	04-9979903	
בעלים	סלאמה חלבי			עספיה	(1)				
בעלים	חביב עבסאוווי			עספיה	(1)		04-8393410		
בעלים	פירו עבסאוווי			עספיה	(1)		04-8393410		



תאריך זמין  
מונה הדפסה 27

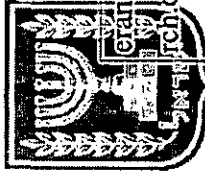
(1) כתובת: עספיה.

(2) כתובת: פקיעין 24914.

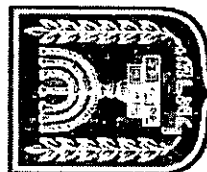
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובנינו ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela arch.co.il
מתנדס	יועץ תחבורה	מנדי חמוזה	118534		כרמאל	התעשייה	1	04-9985938	04-9985938	
מודד	מודד		808	פוטומאפ בע"מ	כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	

(1) כתובת: תמ דואר 21.



מנהל תכנון זמין  
מנהל תדפוס 27



מנהל תכנון זמין  
מנהל תדפוס 27



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין

מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו-המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינויי ייעוד מחקלאי למגורים מיוחד לצורך הרחבת בית אבות סיעודי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינויי ייעוד מאזור חקלאי למגורים מיוחד.
2. שינויי ייעוד מאזור חקלאי לשצ"פ.
3. שינויי ייעוד מדזור מיוחד לשפ"פ.
4. תוספת 5539.5 מ"ר לשטח עיקרי מאושר.
5. הסבת 100 מ"ר שטח בנוי לצורך שימוש ציבורי.
6. הגדרת זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין

מונה הדפסה 27



תכנון זמין

מונה הדפסה 27

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	190		+100	90	יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
שטחי בנייה עיקריים: 200% מעל הקרקע ו-40% מתחת מונה לקרקע	10,529.5	3	+5,439.53	5,090	מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
	100		+100		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1
דרך מאושרת	100
שטח פרטי פתוח	2
שטח ציבורי פתוח	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	50

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	2,888	47.24
דרך מאושרת	584	9.55
מגורים מיוחד	2,641.59	43.21
סה"כ	6,113.59	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,428.97	72.44
דרך מאושרת	584.19	9.56

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.71	227.03	שטח פרטי פתוח
14.29	873.4	שטח ציבורי פתוח
100	6,113.59	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דיוור מיוחד</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א- בית אבות המיועד לקשישים עצמאים וקשישים תשושים וסיעודיים הנמצאים בביקוח משרד העבודה ומשרד הבריאות. יותר שימוש כפול למקלט ולחניון, בכפוף לאישור הג"א.</p> <p>ב. 100 מ"ר מהשטח הבנוי יוקצו לטובת שימוש ציבורי. השימושים המותרים במקום יהיו מדי"א תכנון זמין מונה הדפסה 27</p> <p>טיפת חלב, מרפאה, מועדון לקשיש.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הפקעות /או רישום</b>
	הכניסה לשימוש הציבורי תהינה מכניסה נפרדת והשטח יירשם על שם הרשות המקומית.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לשטחים פתוחים טבעיים ולפיתוח שטחי נוי וגנים ציבוריים, לרבות מעברים להולכי רגל. בשטחים פתוחים ניתן יהיה לבצע דרכי שירות למניעת שריפות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תוכנית שיקום</b>
	<p>השטח הפתוח נמצא בצידו הצפון מערבי של המגרש. במצבו הטבעי, השטח הוא מדרון תלול, מצלע הכרמל ובו צמחייה טיפוסית לאזור זה. התכנון המוצע ימתן את השיפועים הקיימים תוך רצון להשתלב בסביבה, השטח ידורג ע"י שימוש באבן מקומית (טרסות). הפיתוח הנופי ישמש לרווחת הדיירים ויתוכננו בו שבילי עפר תחומים באבן טבעית ובשוליהם יינטע בוסתן ארץ ישראלי המתאים לאופי הנטיעות בכרמל. השאיפה היא שהנטיעות ירככו את הפגיעה בנוף ויגרמו לבניין החדש להשתלב בשטח.</p> <p>ישומרו עצים הקיימים בשטח ושאינם מפריעים לבניית הבניין. מיתון הטופוגרפיה יתחשב בצורך לשימור משאבי המים וברצון להחדרתם לקרקע למנוע סחף. בבוסתן המוצע ישולבו פינות ישיבה מחומרים טבעיים וכן תאורת שבילים.</p>
<b>ב</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	השצ"פ יתוכנן לפי הנחיות הנספח הנופי של תכנית המתאר הכוללנית לעוספייה וישלב פתרונות לניקוז עילי של מי נגר והשהייתו.
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	יאפשר קשר להולכי רגל לשטח הפתוח ולוואדיות. יתאפשר מעבר רגלי, גינון, תאורה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי תשמר זכות למעבר רגלי בשפ"פ.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>



תכנון זמין מונה הדפסה 27



תכנון זמין מונה הדפסה 27



תכנון זמין מונה הדפסה 27

4.4	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



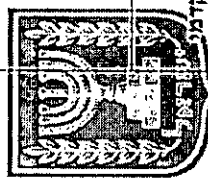
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כללים (%)	תכנית (%) מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות				גודל מגרש כללי	דיר מיוחד	
							אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לבנייה לקובעת			מעל הבנייה לקובעת
				370	50	27	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 3	(4) 6	4428.97	1

מעל הבנייה לקובעת	מתחת לבנייה לקובעת	שטחי בניה	(2) 110	(1) 40	20%
	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	(3) 16387.18		200%
	שרות עוקרי	שרות עוקרי			

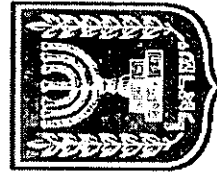


קדם: 27  
תכנון זמן: 27  
דפוס: 27

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 כללים את כל שטחי הבניה המורברים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שירות באישור הועדה המקומית.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לחנייה ושטחי שירות מתחת למפלס הכניסה.
- (3) כולל חנייה.
- (4) מעל הכניסה הקובעת למבנה.
- (5) קומות עמודים וקומת מקלט, שטחי שרות וחניה.
- (6) יותר קו בנין 0 לחניון תת קרקעי..



תכנון זמן: 27  
מונה דפוס: 27

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

1. תיאום עם מהנדס העיר בדבר: א. הסדרת החניות הנדרשות בשטח. גינון ופיתוח המגרש תנאי לקבלת טופס אכלוס. ב. הסדרת הגישה לחניות. ג. אשור תכנית פיתוח שטח מפורטות וביצועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ד. בעת מתן היתר הבנייה יקבע תנאי כי טרם תחילת העבודות במגרש יבנה בהיקפו קיר נקיון שימנע גלישת קרקע לואדי ואו לחלקות הגובלות. ה. לא תותר פגיעה בשטחים גובלים, שפיכת פסולת או עודפי עפר מחוץ לגבולות המגרש. שטחים שיפגעו מחוץ לגבול התכנית ישוקמו על חשבון היזם ויפונו לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח נופי על ידי אדריכל נוף שיתייחס בין השאר לנושאים הבאים: תכנון קירות פיתוח בגבול המערבי של המגרש, פיתוח נופי ונטיעות בגבול המגרש, שיקום השטח הפתוח לאתר עבודות הפיתוח, גובה קירות לא יעלה על 3 מטר. קירות הפיתוח יצופו באבן מקומית.
2. תיאום עם שרותי כבאות והצלה בדבר: א. מיקום התקנת המעלית יהיה בכפוף לתקן ישראל מים, מזוג אוויר, גלוי אש, חשמל וכיו"ב.
3. תנאי להיתר בניה - אישור משרד הבריאות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון גבול פזוי מוגדר במימשק בין המגרש המיועד לבניו לפי תחום הוואדי, אשר יבטיח אי גלישת בניו אל השטחים הפתוחים ושמירה על ערכיות השטח הפתוח.
5. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
7. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
8. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 27



תכנון זמין  
מונה תדפסה 27

**6.2**

**ניהול מי נגר**

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יחננו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע. 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3 מרבית מי הגשם יופנו להחדרת לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 27

<p><b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>6.3</p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p>	<p>6.4</p>
<p>א. הוועדה המקומית-תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.5 תשתיות</b></p>	<p>6.5</p>
<p>ביוב: תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. סילוק אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.6 חניה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
<p><b>6.7 חשמל</b></p>	<p>6.7</p>
<p>איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה 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 ביותר של המבנה.</p> <p>3.00 מ' 1. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 5 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>20.00 מ' 4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 35.00 מ' 5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 1.00 מ' 6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 3.00 מ' 7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



	<p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>הנחיות עם חברת החשמל.</p>
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תופנית אלא לאחר שיובטט מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>ג. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חציבה ומילוי:</p> <p>2.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>2.2 בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>2.3 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p><b>6.9 הוראות פיתוח</b></p>	<p>א. פיתוח השצ"פ ופתרונות הניקוז במידה וידרשו יהיו תוך התחשבות מירבית בשמירת משאבי הטבע, בעצים הקיימים ומאפייני הנוף, לרבות האיכויות הנופיות של השטח הפתוח וערוצי הנחלים הסמוכים.</p> <p>ב. על עבודה הנדסית בגבול השטח הפתוח תחויב בפיקוח על פעולות הבניה ובפתרונות שיקום נופיים.</p> <p>ג. לא תותר הקמת חניות, דרכים ומתקנים הנדסיים בתחום שטח ציבורי פתוח</p>
<p><b>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות</p>



<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>אדמה.                  (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).                  ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש-המוצע במבנה לדרישות העמידות-לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו של המבנה.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. תנאי לטופס 4 יהיה הצבת גדר בגבול בית האבות.                  ב. תנאי לטופס 4 יהיה שיקום השטח הפתוח לאחר עבודות פיתוח.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<p><b>7. ביצוע-התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



שם הנוהל : נוהל מב"ת	מנהדרה : 02
תחום ראשי : מסמכים נלווים	תחום משני : חתימות ותצהירים
עדכון : 30.3.15	

**חתימת עורך ראשי**

מספר התכנית: **356-0255851**

גרסת הוראות: **27**

גרסת תשריט: **14**

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **ערן מבל** ת.ז. **052196821** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

<u>13.3.17</u>	<b>ערן מבל</b> ארכיטקטורה וביטוי ערים בע"מ פ.ח. 51-2261960 רח' קקיל 4 ט.ט.מיון טל' 04-5835146	<u>ערן מבל</u>
תאריך	חתימה	שם העורך

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.



שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף
עדכון: 08.12.13	

**נספח א': הצהרת המודד<sup>1</sup>**

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, להבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התכנית: 356-0255851

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 22.7.16 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: ג. ס. ג. מספר רישיון: 808

חתימה: [Signature] תאריך: 22/3/17

אודט ורישום מוסמך  
דלית אל קריית יואל 5202  
04/8/17

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: \_\_\_\_\_ מספר רישיון: \_\_\_\_\_  
חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>



שם הנוהל: נוהל מב"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 356-0255851**  
(להלן "התכנית").

אני החתום מטה שם חלף ת.ז. מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום אחזקה וזכיה ויש בידי תעודה מטעם גכנין (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 118534 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח		מועד יצירה במערכת	
		תאריך	שעה
חניכה - א.א. אבנר עוספיה		13/3/17	11:56
2.			

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

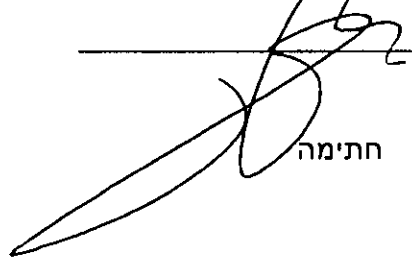
**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

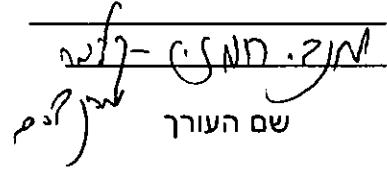
הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.  
הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מנהלית	
עדכון: 30.3.15	לחוז משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

15/3/17  
תאריך

  
חתימה

  
שם העורך



שם הנוהל : נוהל מב"ת	מהדורה : 02
תחום ראשי : מסמכים נלווים	תחום משני : חתימות ותצהירים
	עדכון : 30.3.15

### תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית<sup>1</sup>

מספר התכנית: 356-0255851

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם ערן מבל ת.ז. 52196821 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
10:46:03	6.3.17	1. נספח בינוי
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

ערן מבל  
ארכיטקטורה ובינוי עירוני  
ח.מ.ס. 1000-0000-0000  
רחוב מלבי"ם 100  
תל אביב 6100101

2.4.17 תאריך

חתימה

שם העורך

<sup>1</sup> יש לסדוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה לחגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.