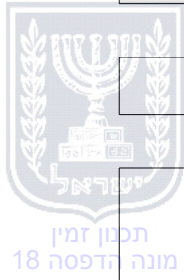


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-0499020

הרחבת מרפאה בקיבוץ רמת יוחנן



מחוז  
מרחב תכנון מקומי זבולון  
חיפה  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ רמת יוחנן יוזם התכנית במטרה לאפשר הרחבת המרפאה הקיימת בתחומו באמצעות הרחבת השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ע"ח שטח מגורים ושטח פרטי פתוח הגובלים בו, בהתאם לסעיף 62.א.(א).3). ושינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62.א.(א).4) לחוק. במסגרת התכנית הורחב רק שטח המגרש וזכויות הבניה במתחם נקבעו האופן פרופורציונלי לפי הזכויות שנקבעו בתכנית המאושרת, כך שבפועל אין תוספת זכויות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הרחבת מרפאה בקיבוץ רמת יוחנן

301-0499020

מספר התכנית

4.126 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

זבולון	מרחב תכנון מקומי
210398	קואורדינאטה X
743525	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור המרפאה הקיימת בדרום מערב קיבוץ רמת יוחנן

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

זבולון - חלק מתחום הרשות: רמת יוחנן

נפה חיפה

**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
10512	מוסדר	חלק		20

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**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2013	2289	6533	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/26 ט ממשיכות לחול.	שינוי	זב/26 ט



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/02/2018	אריאל פרוינד	04/02/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
	אחר			קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	(1)		04-8452765	04-8459269	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	(1)		04-8452765	04-8459269	

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@land. gov.il
חוכר				קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	(1)		04-8452765	04-8459269	

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראפת שאהין	1047	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	raafat@hetz-hazafon.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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**

הרחבת שטח מבנים ומוסדות ציבור, בקיבוץ רמת יוחנן.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הרחבת שטח מבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לסעיף 62.א.א.(3). לחוק.  
ב. שינוי קוי בנין, בהתאם לסעיף 62.א.א.(4). לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

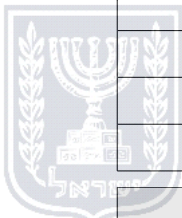
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א 2	163.14	3.95
מבנים ומוסדות ציבור	3,459.34	83.84
שטח פרטי פתוח	503.68	12.21
סה"כ	4,126.16	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,126.77	100
סה"כ	4,126.77	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, בריאות, שרות ותרבות. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטחים אינם מיועדים להפקעה ושארן בבעלות ובהחזקת קיבוץ רמת יוחנן.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת.</p> <p>2. יעוד המבנה לשימור יהיה לצורכי ציבור, תרבות או מסחר בדגש היסטורי - מקומי, במקרים חריגים יאושר שימוש למגורים.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 250:1. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון: מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p> <p>4. היתר בניה בתחום התכנית יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה.</p> <p>5. היתר בניה בתחום התכנית יותנה בביצוע תחילה של רישוי כחוק למבנים ללא היתר בתחום.</p>
	<p><b>ב</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>פתרונות חניה בתחום המגרש או חניונים ציבוריים. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>פתרונות החניה יהיו על פי תקן בעת הוצעת היתר הבניה.</p>
	<p><b>ג</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי יכולת עמידות גבוהה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
3	3	3	3	2	10	(1)	1037.77	172.97	864.8	4126.77	1	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה חושבו ע"פ גודל המגרש בתכנית המאושרת - 3459.34 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, תבוצע כחלק מהבקשה להיתר ותאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תוגש בק"מ 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, התוויית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'.</p> <p>יסומנו בה כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון: מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיוב'.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בבצוע התכנית. בהעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחר מאלה:</p> <p>א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>ב. מילוי באמצעות חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>גדרות וקירות בנויים יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.</p> <p>לא תותר הקמת משטח חניה, פינות אשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחר מהשירותים דלעיל.</p> <p>במסגרת הבינוי והפיתוח יבחן שילוב הבינוי עם העצים הקיימים בשטח התכנית.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה ציבוריים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<b>6.3</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

א. כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות.

ב. מים :

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

ג. ניקוז :

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ה. 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.

ו. מערכת תקשורת :

1. מערכות תקשורת בזק תהיה בתשתיות תת-קרקעיות ויוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.
2. מערכת טלויזה בכבלים תהייה תת-קרקעית.
3. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת-קרקעיות.

ז. מערכת תאורה :

תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

ח. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

1. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'
3. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'
5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'
6. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'
7. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'
8. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
9. ארון רשת - 1 מ'

מציר הקו

1. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'



תכנון זמין  
הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



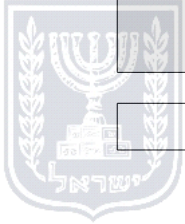
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.5</p> <p>2. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ט. בטיחות אש</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).</p>	
<p><b>כתב שיפוי</b></p> <p>6.6</p> <p>כתב שיפוי כנגד תביעות נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון לפי סעיף 197 (בגין ירידת ערך) לחוק התכנון והבניה בגין התכנית, יצורף לתכנית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>6.7</p> <p>מבנים קיימים הבנויים על פי חוק ימשיכו להתקיים. כל בנייה חדשה או תוספת בנייה תיבנה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>6.8</p> <p>כל העלויות הנדרשות לביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.9</p> <p>היטל השבחה ישולם עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

כ-5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18