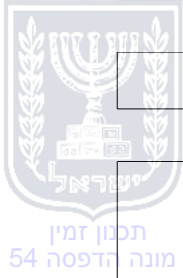


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0447383

בית אבות סיעודי עין כרמל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חוף הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית אבות סיעודי בקיבוץ עין כרמל, הבטחת דרכי גישה נאותים, ומניעת המצאות חומרי ריסוס רעלים בקרבת בית האבות ע"י החלת מגבלות על שטחים חקלאיים סמוכים. המיקום שנבחר הוא באזור מבני המשק (מבני הרפת הנטושים), האזור נמצא בשולי הקיבוץ, בקרבה לאזור האמנים, מוסדות הציבור בקיבוץ וקצה אזור המגורים. התכנית מציעה גם שטח ציבורי פתוח, חניה ציבורית, ודרך כניסה למתחם. דיר סיעודי אינו נספר במניין יחידות הדיר של הקיבוץ כפי שנקבע בתמ"א 35. שטח התכנית כ- 69 דונם כאשר שטח של כ-8.8 דונם ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" מיועד להקמת בית האבות הסיעודי. בית האבות הסיעודי מתוכנן ל-6 מחלקות ב-3 קומות כאשר בכל קומה 2 מחלקות. כל מחלקה מיועדת ל-36 מיטות סה"כ 216 מיטות. החדרים מיועדים ברובם לחדרים זוגיים - 2 מיטות בחדר, כאשר חלק קטן מיועד לחדרים ליחידים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית אבות סיעודי עין כרמל

מספר התכנית 303-0447383

1.2 שטח התכנית 69.523 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חוף הכרמל

קואורדינאטה X 195783

קואורדינאטה Y 731113

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלק הדרום מערבי של קיבוץ עין כרמל

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

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עין כרמל

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין כרמל			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11772	מוסדר	חלק		8-11, 16, 18
11773	מוסדר	חלק		12

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חכ/ מק/ 17/ ו/ א	5001, 371

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54תכנון זמין  
מונה הדפסה 54תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
13/03/2007	1976	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 17 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 17 /1
09/09/2009	5641	5995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ מק/ 17 /1 א ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ מק/ 17 /1 א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים מחייב לענין סיווג העצים הבוגרים (כריתה/שימור)	08: 17 09/08/2018	רחל שלם	09/08/2018	4		מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט בינוי	09: 27 09/08/2018	רחל שלם	09/08/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניות	16: 09 12/09/2018	מיכאל שמיס	12/09/2018	1	1: 1000	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	07: 05 22/03/2019	רחל שלם	22/03/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**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 עין כרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-9844204	04-9840758	meshek@ei n- carmel.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	
רשות מקומית	רשות מקומית		קיבוץ עין כרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-9844204	04-9840758	meshek@ein- carmel.co.il

(1) כתובת: עין כרמל ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30860.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shale m@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640		רמת ישי	(1)		04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נצרת עילית	(2)	9	04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 792.

(2) כתובת: לולב 9/8 נצרת עילית 17511, ת.ד. 15140.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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

הקמת בית אבות סיעודי בקיבוץ עין כרמל וקביעת זכויות בניה והוראות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח "מבני משק" לשטח ל"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות", "קרקע חקלאית", "שטח ציבורי פתוח", "חניון" ו"דרך"
2. שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ
3. שינוי יעוד "חניון" ויעוד "ספורט ונופש" לדרך מוצעת
4. קביעת זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלת הזכויות
5. קביעת קווי בנין, קביעת גובה מבנה, התווית/הרחבת דרך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
קרקע חקלאית	7
שטח ציבורי פתוח	2
שטח פרטי פתוח	18, 16
ספורט ונופש	17
דרך מאושרת	13, 4, 3
דרך מוצעת	15, 14, 5
חניון	6
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12 - 9
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4, 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	13, 4, 3
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	15, 5
מבנה להריסה 2	חניון	6
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	32,435	46.65
דרך מאושרת	6,703	9.64
חניון	74	0.11
מבני משק	28,503	41
מגורים א'	68	0.10
ספורט ונופש	64	0.09
פרטי פתוח	934	1.34

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.96	666	שטח לתעלת ניקוז/נחל
0.11	76	תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
<b>100</b>	<b>69,523</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

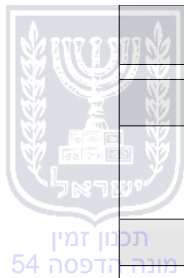
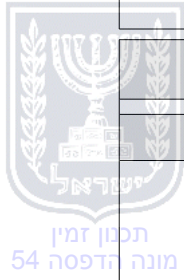
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.65	6,705.95	דרך מאושרת
0.48	331.33	דרך מוצעת
2.86	1,987.04	חניון
58.17	40,440.39	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
12.78	8,886.32	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
0.10	67.56	מגורים א'
0.06	41.47	ספורט ונופש
4.75	3,300.74	קרקע חקלאית
0.09	61.91	שטח פרטי פתוח
10.97	7,624.83	שטח ציבורי פתוח
0.11	75.89	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
<b>100</b>	<b>69,523.44</b>	<b>סה"כ</b>



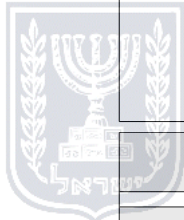
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לבניית מבני מגורים בצפיפות עד 3 יח"ד לדונם, דרכים פנימיות, שבילים ושטחים פתוחים המיועדים לטובת הציבור.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לפני הוצאת היתר בניה בתחום אזור מגורים א' תוכן תכנית בינוי.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לבריאות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית אבות סיעודי כולל כל התשתיות והשירותים הנלווים הנדרשים להפעלתו בהתאם לתקני משרד הבריאות עבור מחלקות סיעודיות ומחלקות סיעודיות מורכבות ותשושי נפש .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הבקשה להיתר בניה תציג הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכד'. לבקשה להיתר הבניה תצורף תכנית פיתוח למתחם אשר תכלול את הסדרי הכניסה והיציאה מהמתחם, השטח התפעולי, מתקנים טכניים, מקומות החניה לתפעול המקום ולאורחים, מיקום מתקנים לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למיחזור, פיתוח סביבתי שיכלול בין היתר פירוט של הגינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מצללות, גידור וכד' הכל בכפוף לדרישות עדכניות של משרד הבריאות ותיאום עם מהנדס המועצה.  השתלבות המתחם והמבנה בסביבתו- היתר הבניה יציג את החזיתות והחתכים של המבנה המבוקש על רקע הבניינים הסמוכים. בבקשה להיתר יש להציג מזעור נוכחות בנין בית האבות הסיעודי ככל שניתן ע"י רצועת צמחיה ממיינים מקומיים המשולבת בגדר תוך התחשבות בשמירה על מבט פתוח אל המרחב החקלאי ולכיוון הים.  גידור- הגידור של המתחם יהיה אוורירי ופתוח ככל שניתן כדי לאפשר השתלבות המתחם בקיבוץ ולא בידול והסתגרות.  תאורה - בתכנון התאורה במתחם בית האבות הסיעודי יש להגדיר את האזורים העלולים להיות מושפעים מעודפי תאורה כגון : שטחים חקלאיים, מגורים וכד' ולהראות אמצעים לצמצום ההשפעה של זליגת אור מהתחום הבנוי לסביבה הקרובה והפניית התאורה ההיקפית לפנים המתחם.
ב	<b>הוראות בינוי</b> תכנון המבנה וגודל החדרים יקבע לפי תקני משרד הבריאות התקפים בעת הוצאת היתר הבניה. הקומה הנוספת במרתף מיועדת עבור צרכים לוגיסטיים.
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לבריאות</b>
	תנאי להיתר בניה ראשון עבור השימוש המוצע בתכנית, יהיה הריסת כל מבני המשק הקיימים בשטחה.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עבוד חקלאי ומבנים לחקלאות ולצרכי בטחון בלבד. לא יותר גידול בעלי חיים ולא יותר ריסוסים בחומרי הדברה מקבוצות 1,2 או עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> כל פתוח ובנוי יאושר על סמך תוכנית מפורטת אחרת או תכנית בינוי שיאושרו כחוק.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט פתוחים וקווי תשתית תת-קרקעית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בשטח למעט מתקני הצללה.
<b>4.5</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים קיימים בלבד ומערכות תשתית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תא שטח מס' 16 - בתחום השטחים הפרטיים הפתוחים תרשם זיקת הנאה לציבור. תא שטח מס' 18 - בתחום השטחים הפרטיים הפתוחים תינתן זכות מעבר לטובת המגרש שבעורפו. מיקום זכות המעבר יקבע במסגרת הבינוי והפיתוח למגרשים העורפיים.
<b>4.6</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים ומתקני ספורט הכוללים בריכת שחיה, מגרשי משחק, אולם ספורט וכל המתקנים הנלווים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לפני הוצאת היתר בניה - תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם בו נמצא המבנה המבוקש לבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית, למעט הרחבת מבנה קיים.
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>



<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	שטח למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר כלי רכב ומעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
<b>4.9</b>	<b>חניון</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי המיועד לחניות ציבוריות לשימוש הקיבוץ ולתושביו ויתן מענה למבקרים בבית האבות הסיעודי.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא יותר גידור ונעילה של החניון הציבורי.
<b>4.10</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	תאי שטח מס' 10,12 יעודם עפ"י תכנית מאושרת אחרת מש"ח/18 "אזור חקלאי" - שימושים והוראות מותרים יהיו עפ"י מש"ח/18. לא יותר גידול בעלי חיים ולא יותרו ריסוסים בחומרי הדברה מקבוצות 1,2 או עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות. תא שטח מס' 9 יעודו עפ"י תכנית מאושרת אחרת חכ/17 ו' "אזור מבני משק" ו- חכ/מק/17 ו/א "מבני משק" - מיועד למבנים הקשורים ליצור חקלאי ולאחזקת בעלי חיים, כולל מתקנים הנדסיים, מחסנים, סככות ושטחי חניה. הוראות תכנית חכ/17 ו', חכ/מק/17 ו/א יחולו על שטח זה. בתא שטח מס' 9 לא יותר גידול בעלי חיים ולא יותרו ריסוסים בחומרי הדברה מקבוצות 1,2 או עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות. תא שטח מס' 11 יעודו עפ"י תכנית מאושרת אחרת חכ/17 ו' "שטח לתעלת ניקוז/נחל" מיועד לתעלת ניקוז.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.11</b>	<b>תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לסדנאות אומנים ובעלי מלאכה.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לפני הוצאת היתר בניה -תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם בו נמצא המבנה המבוקש לבניה,



תכנון זמין  
מונה תדפיס 54



תכנון זמין  
מונה תדפיס 54



תכנון זמין  
מונה תדפיס 54

<b>תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות</b>	<b>4.11</b>
שתאושר ע"י הועדה המקומית, למעט הרחבת מבנה קיים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	5	5	5	1	3	15 (3)	50	95	8442 מ"ר	(2)	(1)	15	80	8886.32	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות			
													(5)		7	קרקע חקלאית			
									305 מ"ר				(6) 4	7624.8	2	שטח ציבורי פתוח			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר / מ"ר (מ"ר)	מ"ר / מ"ר (מ"ר)	מ"ר / מ"ר (מ"ר)	מ"ר / מ"ר (מ"ר)
מ"ר / מ"ר (מ"ר)	מ"ר / מ"ר (מ"ר)	מ"ר / מ"ר (מ"ר)	מ"ר / מ"ר (מ"ר)
(4)		1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
		7	קרקע חקלאית
	מצללות	2	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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:

בתאי שטח ביעוד עפ"י תכנית מאושרת - הוראות התכניות המאושרות יחולו בהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: על חשבון שטחי הבניה העיקריים המותרים מעל מפלס הכניסה.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה.
- (3) גובה 0.00 יתואם עם גובה פיתוח הדרך הצמודה ממזרח וחיבור לפתרון מערכת הביוב של הקיבוץ. גובה המבנה כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) שטח מרפסת לפחות 1 מ"ר למיטה.
- (5) עפ"י משח/18 כל פתוח ובינוי יאושר על סמך תכנית מפורטת אחרת או תכנית בינוי שתאושר כחוק.
- (6) עבור מצללות בשצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הפקעות /או רישום</b></p> <p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית. תא שטח מס' 1 (המיועד לבית אבות סיעודי) אינו מיועד להפקעה .</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח עפ"י תמ"א 4/ב/34</p> <p>1. שטחים אלו יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי.</p> <p>2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>3. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה 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.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>עצים לעקירה:</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר</p>	<p><b>6.4</b></p>

פסולת בניין	6.4
<p>המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>5. חציבה ומילוי</p> <p>5.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>5.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>6.1. נוהל כאמור בסעיפים (1-3 לעיל) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>1. אישור תשריט לצרכי רישום בועדה המקומית.</p> <p>2. אישור משרד הבריאות בדבר עמידה בתקני משרד הבריאות התקפים באותה עת.</p> <p>3. בהיתר הבניה תיבחן האפשרות לעמידה בתקן בניה ירוקה שיהיה תקף באותה עת.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ראשון עבור השימוש המוצע בתכנית, יהיה הריסת כל מבני המשק הקיימים בשטח.</p>	
תשתיות	6.6
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב הישובית המחוברת לפיתרון קצה.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב הישובית.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ג. כיבוי אש</p> <p>דרישות כיבוי אש יהוו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התיקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**תשתיות**

**6.6**

הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....	3 מ' .....
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....	2 מ' .....
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה ...	5 מ' .....
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ' .....
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....	20.00 מ' .....
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....	35.00 מ' .....
ז. כבלי חשמל מתח נמוך.....	0.5 מ' .....
ח. כבלי חשמל מתח גבוה.....	3 מ' .....
ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת.....	1 מ' .....
יא. שנאי על עמוד.....	3 מ' .....

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

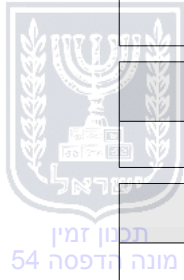
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



<b>6.7</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה עבור בית האבות הסיעודי תהיה בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה .                  החניון הצמוד (תא שטח מס' 6) יהיה עבור חניות ציבוריות לשימוש הקיבוץ ולתושביו ויתן מענה נוסף למבקרים בבית האבות הסיעודי.</p>
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.9</b>	<b>זכויות בניה מאושרות</b>
	<p>זכויות הבניה ותנאי הוצאת היתרי בניה בתאי שטח 17,19,20 יהיו בהתאם לקבוע בתכנית חכ/מק/17/ו.א.                  פיתוח תאי שטח 16,18 יהיה בהתאם לקבוע בתכנית חכ/מק/17/ו.א</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	<p>זמן משוער למימוש תוך 10 שנים מיום אישור התכנית</p>

