

2814-2

הודעה על אישור תכנית מס' 10128
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4736
 מיום 11.3.99 4 2689

7

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 10128
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.11.98 שצד את התכנית.
 שם: *[Signature]*
 שם: *[Signature]*

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי

תמרה

תכנית מתאר מס' ג' / 10128

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג' / 6958 המאושרת - מתאר לשוב תמרה

הנקראת

בית אבות תמרה

מחוז: הצפון

נפה: עכו

המקום: תמרה

שטח התכנית: 2.16 דונם

יזום התכנית: בית אבות תמרה בע"מ, כרמיאל ת.ד. 6327 טל': 04-9881886.

בעל הקרקע: מאזן חטיב, ת.ד. 1 תמרה מיקוד: 24930 טל': 04-9947432.

גוש: 18565 חלקה 13.

המתכנן: א. האוסמן אדריכל ובונה ערים, מ.ר. 24143
רח' הסוללים 6 ת"א 67897 טל': 03-5623027

TABAM-TAMRA1.DOC

15.2.98

פרק א': מבוא עקרונות התכנון

לאור שינויים חברתיים נולד הצורך גם בחברה הערבית בבתי אבות, מרכזי יום לקשיש ומחלקות גריאטריות.
מטרת התכנית היא שינוי יעוד שטח למגורים והפיכתו לשטח מגורים מיוחד אשר יאפשר הקמת בית אבות סיעודי שישרת את האוכלוסייה המקומית המזדקנת הזקוקה לשרותים אלו.

הוראות התכנית:

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: שפלת הגליל.

1. שם התכנית:

תכנית מתאר ג' / 10128 המהווה שינוי לתוכנית ג' / 6958 המאושרת - מתאר לשוב תמרה, הנקראת בית אבות תמרה.

2. מסמכי התכנית:

א. דפי הוראה לתכנית, תקנון זה המכיל 7 דפים.
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום: תמרה.

18565	<u>4. גוש:</u>
13 חא	<u>חלקה:</u>

5. שטח התכנית:

2.16 דונם.

6. ציונים בתכנית:

הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התוכנית.
השטח הצבוע בצבע כתום הוא מגורים א'.
השטח הצבוע בצבע כתום מותחם כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד.
השטח הצבוע בצבע חום הוא שטח דרך קיימת.
מספר הדרך בספרה ברקע העליון של העיגול.
רוחב הדרך בספרה ברקע התחתון של העיגול.
קו בנין מינימלי בספרות ברקעים הימני והשמאלי של העיגול.
הציונים הנ"ל מסומנים בתשריט וכמו כן מתוארים במקדא.

7. בעל הקרקע:

מאזן חטיב, ת.ד. 1 תמרה מיקוד: 24930 טל': 04-9947432

8. יחם התכנית:

בית אבות תמרה בע"מ, כרמיאל ת.ד. 6327 טל': 04-9881886.

9. עורך התכנית:

אלישע האוסמן אדריכל ובונה ערים מ.ר. 24143.
רח' הסוללים 6 ת"א טל': 03-5623027.

10. מסרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית אבות סיעודי שישרת את האוכלוסייה המקומית המזדקנת הזקוקה לשרותים אלו, ע"י שינויים ביעודי קרקע ממגורים לאזור מגורים מיוחד וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מספר ג' / 6958 בכל מקרה של סתירה הוראות תוכנית זו נשארות בתוקפן ותקבענה בשטח הכלול בתוך התוכנית.

12. היתרים והגבלות:

12.1 כללי

12.1.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאים מקדימים להיתר בניה הינם אישור ממשרד הבריאות לבית אבות גריאטרי, תשריט חלוקה מאושר, וחיבור לביוב מאושר ע"י משרד הבריאות. היתר בניה יוצא עפ"י תכנית זו שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

12.1.2 חניה

חניה תהיה תת קרקעית על פי תקן חניה ארצי. חניית שרות וחרום תהייה עילית.

12.1.3 מקלט

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

12.1.4 חומרי גמר

יהיו עמידים ומעולים עפ"י הנחיות הוועדה מקומית לכל המבנים, גדרות, קירות או מתקנים בתכנית.

תכליות ושימושים:

12.2 אזור מגורים מיוחד

באזור זה יותר בניית בית אבות סיעודי לקשישים כולל 3 מחלקות סיעודיות של כ- 36 מיטות במחלקה ושאר השימושים המקובלים בבתי אבות כגון: לובי כניסה, קפיטריה, הנהלה, ח. חוגים, ספריה, קבלה, מזכירות, אם בית, חדר קצין בטחון, אולם ארועים, מרכז יום לקשיש, חדר דיאטנית, חדר עו"ס ומחסן תרופות, מתחת לפני הקרקע יותר להקים חניות מחסנים, תחנת טרפו וחזרי חשמל

96 מיטות 8 דירת האבות 16 חדרים הבריאות

13. הנחיות כלליות לתשתית

13.1 חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

13.1.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

13.1.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

13.1.3 המרחקים האנכים והמינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

13.1.4 בשטח התכנית תותר הקמת רשת חשמל עילית ותת קרקעית. תותר הקמתה של תחנת טרנספורמציה פנימית בתוך הבנין ו/או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים

- 13.2 תקשורת
המבנה יחובר למערכת התקשורת הקווית בהתאם להנחיות הועדה המקומית וחברת בזק.
מיקום ואופי אנסנה לסלויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.
- 13.3 ניקוז
תכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- 13.4 ביוב
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
- 13.5 מים
תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- 13.6 אשפה
יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.
14. שלבי ביצוע
משך ביצוע תכנית זו יהא 5 שנים.
15. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
16. היסל השבחה
הוועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

17. טבלת היקפי בניה
א. מצב קיים - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מרביים לקומה				סה"כ למגרש	קו בנין			סה"כ אחתים למגרש	תכנית מרבית למגרש
				מיקום ביחס 0.00-ל	למסרות עיקריות	למסרות שירות	סה"כ		ק	צ	א		
מגורים א'	13	1542.3	4	מעל הקרקע	144%	לא מוגדר	144%	2220.9	3	3	3	144%	אין הגדרת זכויות

ב. מצב מוצע - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים לקומה					סה"כ למגרש במ"ר	סה"כ אחתים למגרש	קו בנין			תכנית מרבית למגרש
				מיקום ביחס 0.00-ל	למסרות עיקריות במ"ר	למסרות שירות במ"ר	סה"כ לקומה במ"ר	סה"כ לקומה (%)			ק	צ	א	
מגורים מיוחד	13	1542.3	1	קרקע	690	184	874	56.7%	3076.6	עיקרי 179% שרות 20.5% סה"כ 199.5%	3	3	3	56.7%
			3	מעל הקרקע	690	44.2	734.2	47.6%			0	0	0	
			1	מתחת לקרקע	---	---	---	---			0	0	0	
									1542	100%				300%

42

חתימות



אלישע האוסמן
אדריכל ובונה ערים

עורך התכנית

מאזן חטיב

בעל הקרקע

בית אבות תמרה בע"מ

הירוש

חוק התכנון והבניה, תשי"ח - 1965
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שפלת הגליל"
תכנית מס' 8/97
הוועדה המקומית בישיבתה מס' 97000
מיום 8.6.97 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
ע"י העדה

הועדה המחוזית
מחוז הצפון

הועדה המרחבית
לתכנון ובניה
שפלת הגליל

נספח א' - פרוגרמת שטחים מנחה לפי הנחיות משרד הבריאות

מחלקה גריאטרית סעודית פרוגרמה ל - 36 מיטות

מספר סידורי	יעוד החדר	מספר יחידות	שטח ליחידה במ"ר	סה"כ שטח נטו	הערות
1.	חדרי אשפוז 2 מיטות	6	14	84	
2.	חדרי אשפוז 3 מיטות	4	21	84	מספר החדרים ל- 3-4 מיטות נתן לשנוי האחד על חשבון השני.
3.	חדרי אשפוז 4 מיטות	3	27	81	
4.	שרותים (מקלחת, כיור וביה שמוש)	6	5	30	
5.	תחנת אחות	1	10	10	
6.	חדר עבודה לאחיות	1	12	12	
7.	חדר רופא / אחות אחראית	1	10	10	
8.	חדר אמבטיה	1	12	12	
9.	מטבחון (מטבח חלוקה)	1	16	16	
10.	חדר יום ואולם אוכל	1	72	72	מחושב לאולם דו תכלית לפי 2.00 מ"ר למאושפז לאולמות נפרדים, השטח הכללי יהיה 108 מ"ר ל 1.50 מ"ר למאושפז לכל אולם.
11.	מחסן לבנים (כביסה נקיה)	1	10	10	
12.	מחסן כללי	1	9	9	
13.	חדר כלים וכביסה מלוכלכה	1	10	10	
14.	חדרון לחומרים וכלי נקיה	1	4	4	
15.	מלתחה לסגל	1	10	10	חדר חלבשה ומקלחת.
16.	בתי שמוש בסמיכות לחדר יום	2	4	8	ישמשו גם את האורחים.
17.	בית שמוש לעובדים	1	2	2	
18.	חדר לעובדים פרט - רפואיים	1	12	12	ישמש גם כחדר צוות.
19.	חדר לפיזיותרפיה	1	30	30	חדר זה יכול להיות משותף למספר מחלקות באותו מבנה.