

למיקון 14/11/04

2-4868

תקנונים 4 / ראש פינה- בית אבות.  
תאריך: ינואר 2003.

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית ראש פינה  
המקום: ראש פינה

שם התכנית: ראש פינה בית אבות  
תכנית מספר ג/ 13573  
שינוי לתכנית מתאר ג/ 5626 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 13573/ג  
מס' 1361  
מס' 22.1.05

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
13573/ג  
אישור תכנית מס' 13573/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 28.4.04 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.ג. חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****1.1 שם התכנית:**

ראש פינה – בית אבות תכנית מספר ג/ 13573 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 5626 המאושרת.

**1.2 מקום התכנית:**

ראש פינה.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 251550 צפון: 763450

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13945	44-46	25-30,33-36,43,47,73

**1.3 שטח התכנית:** 5.0 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** צור עוז יזום השקעות ובניה בע"מ- ז'בוטינסקי 33 רמת גן.  
טל: 03-6121662 פקס: 03-06121663.

**יזום ומגיש התכנית:** שרון בר אצל עו"ד מ. קניאל- ז'בוטינסקי 33 רמת גן.  
טל: 03-6121662 פקס: 03-06121663.

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל  
כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 5626 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:1000 – מסמך מחייב.
- נספח בינוי בקני"מ 1:500 – מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
אוגוסט 2002.	עדכון 1
נובמבר 2002.	עדכון 2
ינואר 2003.	עדכון 3
אוגוסט 2003.	עדכון 4
דצמבר 2003.	עדכון 5
מאי 2004.	

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9) באור סימני התשריט:**

- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- השטח בצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום ואפור לסירוגין בתשריט.	שטח שיעודו בית אבות
- השטח הצבוע אפור בתשריט.	שטח למסחר
- השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.	שטח ציבורי פתוח
- השטח הצבוע ירוק כהה ותחום בירוק כהה בתשריט.	שטח פרטי פתוח
- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.	דרך קיימת
- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	מספר הדרך
- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.	מרווח בניה קדמי
בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.	רוחב הדרך
- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	גבול גוש רשום
- קו משונן בצבע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה
- קו רצוף דק בירוק ומספר בצבע ירוק בתוך.	קו בנין
- קו נקודה קו נקודה בצבע שחור בתשריט.	גבול חלקה לביטול
- קו מקווקו בצבע ירוק בתשריט.	

**1.10) טבלת שטחים:**

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
44.0%	2.2	-	-	שטח שיעודו בית אבות
56.0%	2.8	-	-	שטח פרטי פתוח
-	-	56.0%	2.8	שטח ציבורי פתוח
-	-	44.0%	2.2	שטח למסחר
100.0%	5.0 ד'	100.0%	5.0 ד'	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 שינוי יעוד לצורך הקמת בית אבות בראש פינה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 שינוי יעוד משטח למסחר ושטח ציבורי פתוח לשטח שיעודו בית אבות ושטח פרטי פתוח.

2.2.2 איחוד וחלוקה.

2.2.3 קביעת הוראות פיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר חדרים למגורים בבית אבות
שטח שיעודו בית אבות	3600	60 חדר = 108 מיטות

**פרק 3 : הוראות התכנית.****3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1 שטח שיעודו בית אבות:**

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום ואפור לסירוגין בתשריט ישמש לבית אבות. בית האבות ישמש כמוסד טיפולי ו/ או סיעודי לאוכלוסית קשישים טיפוליים ויבנה ע"פ הנחיות ותקנות משרד הבריאות לבנית מוסדות רפואה טיפוליים לקשישים. המבנה יכלול 3 מחלקות בנות 36 מיטות לכל מחלקה ז"א 17 חדרים בני שתי מיטות לחדר ושני חדרים לבודדים = 36 מיטות סה"כ לכל מחלקה. זכויות ומגבלות בניה ראה סעיף 3.2.

**3.1.2 שטח פרטי פתוח:**

השטח הצבוע ירוק בהיר ותחום ירוק כהה בתשריט הינו שטח פרטי פתוח. בשטח זה אסורה כל בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, חניה, שבילים ומתקני נוי. תכנית פיתוח למתחם הפתוח כולו תהווה חלק מהבקשה להיתר למבנה.

**3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח יעודו בית אבות	2500	3	*0	5

\* תותר פתיחת פתחים לכיוון השטח פרטי פתוח בקו בנין 0.

שם האזור (שימושים עיקריים)	שטח בניה מכסימלי במ"ר				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית) סה"כ בניה מ"ר
שטח שיעודו בית אבות	4000	*800	3600	1200	1500

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה לקומת המסד - עמודים באישור הועדה המקומית אך לא מעבר לכיסוי הקרקע (התכסית) שבטבלה.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר חדרים למגורי דיירים בבית אבות
	מס' קומות	במטרים	
שטח שיעודו בית אבות	3 מעל קומת מסד - עמודים	11.5 מ' מעל מפלס פני הכביש במרכז המגרש (ע"פ נספח בינוי)	60 חדר = 108 מיטות

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 3.3.1 מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

#### 3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

#### 3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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 מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
  - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 3.3.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 3.4 ( הוראות כלליות )

#### 3.4.1. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### 3.4.2. חלוקה :

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
 ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.  
 ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 3.4.3. רישום :

תוך 10 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

#### 3.4.4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.5. הוראות הג"א : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.6. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.7. סידורים לנכים : קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

#### 3.4.8. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ובהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

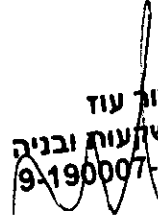
#### 3.4.9. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

#### 3.4.10. פיצוי ושיפוי :

כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה במקומית כתנאי למתן תוקף לתכנית.

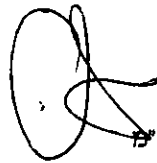
פרק 5 - חתימות  
בעל הקרקע:

  
צור עוז  
יזום השקעות ובניה  
ח.פ. 51-190007-9

יזם ומגיש התוכנית:

שאון כהן

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



אבישי טאוב  
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
כורזים דג. חבל כורזים  
טל. 04-6934977-04 פקס. 04-6938468