

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' : ג/1952

שם תוכנית: שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור לבריאות

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה **מתן-תוקף**

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19592</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> <p>מיום</p> </div>	

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 19592</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה</p> <p>ביום 26.12.1992 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון</p> <p>י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית שהוכנה על מנת לאפשר בניית בית אבות בשטח שהיה מיועד למגורים לפי תכנית מאושרת מס ג/2085.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית : שם התוכנית : שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור לבריאות

מספר התוכנית : 19592/ג

שטח התוכנית : 1.742 דונם

שלב : מתן תוקף • מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה : 25-07-2012

סוג התוכנית : סיווג התוכנית • תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק : ל"ך •

היתרים או הרשאות : תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה : ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי : לא •

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

קואורדינטה X 233/100
קואורדינטה Y 760/675

1.5.2 תיאור מקום בכניסה הדרומית מזרחית ליישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית סג'ור

התייחסות לתחום הרשות

נפה עכו
יישוב סג'ור

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה לי"ר
רחוב מס 211
מספר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	• מוסדר	• חלק מהגוש		
19173				71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07/02/91	3843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של ג' 2085 ממשיכות לחול	• שינוי	ג' 2085
27.12.2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35, הוראות תמ"א 35 חלות על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 35
16.8.2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34, הוראות תמ"א 4/ב/34 חלות על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
18/08/2005	לא צויין	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9, הוראות תמ"מ 2/9 חלות על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 9/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עראבי מוחמד	25-07-2012	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עראבי מוחמד	25-07-2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1													
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					סניור					2010317			

יזם בפועל 1.8.2													
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				כפר ירכא ת.ד. 1178					28204063			טירת אבות הגליל	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0507909180		סניור			2010317		2010317			
							5518070	סלמאן נג'את				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ora2m@017.net.il	04-9968243	050-9804779	04-9968243	ג'דידה מרכז 20105 853 ת.ד.			109900		027644343			
glonass@012.net.il	04-9996680		04-9996680	כפר ירכא			1026	שלה זוסים	021855507			עורך ראשי מוסמך מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור לבריאות על מנת לאפשר בניית בית אבות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים למבנים ומוסדות ציבור לבריאות.
 ב. קביעת התכליות והשימושים.
 ג. קביעת זכויות בניה המרביות במגרש ל 145% מתוכם 100% שטחים עיקריים.
 ד. קביעת מס' הקומות המרבי וקווי הבניין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.742 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		00	-1742	1742	מ"ר	מגורים א'
		1742	1742+	00	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עצים מגורים 001	001	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
0	0	1742	מגורים א'
100%	1742	0	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
100%	1742	1742	סה"כ

↩

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד (מבנים ומוסדות) ציבור לבריאות	4:1
שימושים	4:1:1
<p>בית אבות הכולל כ 30 חדרים זוגיים ו 61 חדרי יחיד המבנה יכלול כל החללים הנלווים להפעלת בית אבות כדוגמת חדרי אחיות ורופאים , חדר אוכל ופעילות חברתית וחדר פיזיותרפיה ומשרדים.</p>	<p>א.</p>

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח (השטח)	צפיפות לזונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סכ"ה שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת	מעל							מתחת לכניסה לקובעת	מעל מפלס לכניסה לקובעת	שרות	עיקרי			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	16	60%	לפי	לפי	145%	2525	10%	10%	35%	90%	1742	001	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	
			(2)	(2)	(1)													

הערה

- (1) גובה המבנה כולל עלית גג והוא נמדד מקומת מרתף.
- (2) מספר הקומות / שתי קומות מעל מפלס הכניסה ועליות גג וקומה אחת תחת מפלס הכניס.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנת השנאה :

1. מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב"1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3.0 מ"
	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2.0 מ"
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ"
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד(כא"מ)	2.0 מ"
20.0 מ"	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ר	
35.0 מ"	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ"
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ"
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ"
	שנאי על עמוד	3 מ"

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיום האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור חברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ – 10מ' מהמסד של עמוד חשמל/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פועל כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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

6.2 היטל השבחה	
6.2.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.2.2	לא יוצאה היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.3 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם קיים בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון התגוננות אזרחית.	
6.4 כיבוי אש	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.5 חניה	
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.6 תנאים לביצוע התוכנית	
6.6.1	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לכיוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.6.2	מתן היתר מכוח תכנית זו מותנה באישור משרד הבריאות.
6.7 מים	
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית	
6.8 ניקוז	
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
6.9 אשפה	
סידור 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 לפני פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר ומאושר על פי כל דין.	
6.10 סידור לנכים	
קבלת היתר למבנה ציבורי מותנה בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.	

6.11 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.12 עיצוב אדריכלי

א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור ועדה מקומית.
ב. בגבולות המגרש הצדדים יהיה חובה נטיעת עיצים מסוג שיכול להראות כחיץ הפרדה בין המגרש למגרשים גובלים.

6.13 פיתוח תשתיות

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תיאורה ו/או קווי תיאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוחות בביצוע הנ"ל וכ"ד " להלן : עבודות התשתית" המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על"י מהנדס הוועדה המקומית.

6.14 שימור וניצול מי נגר עילי

תנאי להיתר בנייה תכנית להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבניים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.15 חלוקה

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק.

6.16 רישום

בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובנייה.

6.17 עצים בוגרים

42 עצי זית יועתיקו בלווי אגרונום מומחה בתחום לאחר קבלת רישיונות כריתה והיתר בנייה כדין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	ליך

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה

7.3

כל העלויות בגין ביצוע התוכנית יחולו על יזם התכנית ולצורך זה היזם מפקיד כתב שיפוי לידי הוועדה.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם: דאהר נאיף	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:		
עורך התוכנית		שם: עראבי מוחמד	חתימה: <i>אבי מוחמד</i>	תאריך: 01/02/13
תאגיד:		מספר תאגיד:		
יזם בפועל		שם: טירת אבות הגליל	חתימה: <i>[Signature]</i>	תאריך: 9.2.13
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם: דאהר נאיף	חתימה: <i>ד.א.?</i>	תאריך: 7.2.13
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם: סלמאן נגאת	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		