

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

2014-03-20

נתקבל
בד"ר חילת

הוראות התוכנית

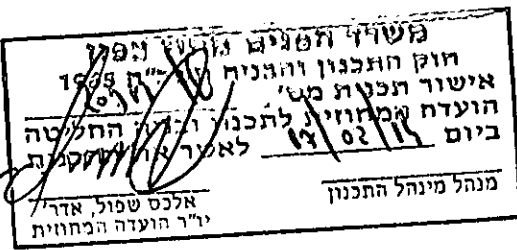
תוכנית מס' ג/20781

שם תוכנית: שרותי בריאות כללית-סכנין
שינוי ייעוד ממגורים א' לשטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות
שינוי קו בנין אחורי

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: לב- הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20781/16</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> <p>מיום.....</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במגרש בנויה מרפאה לשרותי בריאות כללית משנות השבעים. בזמן הכנת תכנית המתאר ג/668 בשנת 1992, סומן שטח המרפאה כאזור מגורים א ולא הייתה התייחסות לשימוש בפועל.

תכנית זאת באה לסדר את ההדורים ולספק פתרונות לפיתוח עתידי. הבנין הקיים במגרש כעת יהרס על מנת לבנות את המרפאה לפי ההנחיות של תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שרותי בריאות כללית- סכנין שינוי ייעוד ממגורים א' לשטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית 1.1 ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
20781/ג	מספר התוכנית		
16040.00 מ"ר		<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>
<ul style="list-style-type: none"> • מלוי תנאים למתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>
1	מספר מהדורה בשלב		
20.02.2014	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4 יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב- הגליל
- 228650 קואורדינטה X
751775 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום החלקה תחומה ע"י רחוב 805 מצפון, מגורים ממזרח ומדרום וממערב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית סכנין
- התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות
- נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית סכנין
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19316	• מוסדר	• חלק מהגוש	41,91	89

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/668	• שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/668 המאושרת ע"פ המפורט בתכנית המוצעת	3999	30/4/1992
ג/9086	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/9086 המאושרת ע"פ המפורט בתכנית המוצעת.	4570	19/9/1997
ג/9354	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/9354 המאושרת ע"פ המפורט בתכנית המוצעת.	4659	30/6/1998
ג/12906	• שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/12906 המאושרת ע"פ המפורט בתכנית המוצעת.	5347	30/11/2004
תמ"א 35	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 35	5474	27/12/2005
תמ"א 3	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 3		
תמ"מ 9 / 2	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 9 / 2	5696	יוני 2007
תמ"א 4 / 34 / ב / 4	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 4 / 34 / ב / 4	5704	16/08/2005
	•			
	•			

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	avito@clalit.org.il			03-7605718	רח' ארלוזורוב 115 תל אביב	מס' תאגיד	רשות מקומית שרותי בריאות כללית			אבי תורגמן	אדריכל
	avito@clalit.org.il			03-7605718	רח' ארלוזורוב 115 תל אביב		שרותי בריאות כללית			מיקי בלקני	עורך דין

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avito@clalit.org.il			03-7605718	רח' ארלוזורוב 115 תל אביב	מס' תאגיד	רשות מקומית שרותי בריאות כללית			אבי תורגמן	אדריכל
			03-7605718	רח' ארלוזורוב 115 תל אביב		שרותי בריאות כללית			מיקי בלקני	עורך דין

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
avito@clalit.org.il			03-7605718	רח' ארלוזורוב 115 תל אביב		קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ-ישראל				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
haddad@rannet.com- k_eng@netvision.net.il	04-6563568	050-5382368	04-6567068	ת.ד. 118 נצרת 16100		מספר רישון	056339567	ריאד חדאד	אדריכל
Taha wtz@netvision.net.il	04-9863408		04-9863410	ת.ד. 486 כפר מנדא 17907		104976	02.3254360	פאתן קטוף	אדריכלית
fahoum@kfahoum.co.il	04-8513054		04-8513050	ת.ד. 33717 חיפה 31336		712 981		טאהא את יוסף	מודדים מוסמכים
								ה. פאהום ושות'	יועץ תחבורה

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה- לב הגליל
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה- מחוז צפון

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**

הסדרת שטח למבנים ומוסדות ציבור לצורך בניית מרפאה. שינוי קו בנין אחורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד ממגורים אי לשטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות. קביעת השימושים המותרים לייעוד הקרקע. הוראות בנייה (צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניין, זכויות בנייה). שנוי יעוד מדרך למבנים ומוסדות ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	16.040
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2859.80	0	2859.80	מ"ר	מגורים
		19	0	19	מסי יח"ד	
		12807.00	0	12807.00	מ"ר	תעסוקה
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מסחר
		1656.00	+1656.00	0.00	מ"ר	מבני 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
		200	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	זיקת הנאה לחנייה	300	יעוד ע"פ תכנית מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
00.00	00.00	12.40	1986.50
06.90	1104.60	00.00	00.00
00.00	00.00	21.10	3380.00
00.00	00.00	00.00	10673.50
93.10	14935.40	66.50	00.00
100.00	16040.00	100.00	16040.00



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4.1
שימושים	4.1.1
מרפאה צבורית, חניה, העברת תשתיות.	.א
הוראות	4.1.2
	.א
	.ב

4.2 שם ייעוד: דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	.א
הוראות	4.2.2
	.א
	.ב

4.3 שם ייעוד: ע"פ תכנית מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
כל זכויות והוראות הבניה בתכנית המאושרת החלה על שטח למרכז אזרחי ודרכים, ימשיכו לחול על יעוד זה.	.א
הוראות	4.3.2
	.א
	.ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (ח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים				גודל מגרש מזוירי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה כה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל מפלס לבניסה הקובעת				
											שטח	שטח	שטח				שטח
2.50	3	3	-	4	16	65.00	-	-	180.00	0.00	0.00	0.00	30.00	150.00	1000.0	200	מבנים (מוסדות ציבור) כריאות
																300	ייעוד יי"פ תכנית מאושרת אחרת

לפי הוראות התכנית המאושרות החלות

* גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין שניהם, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 ** הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לבניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 חניה

החניה תהיה בהתאם לנספח החניה.

6.3 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.4 שרותי כבאות

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

6.5 מים

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

6.6 ביוב וניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. והבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.7 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 לפני פסולת הבניה ופניו עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8 הוראות בנושא חשמל

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

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

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' / מ"י
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ' / מ"י
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ' / מ"י
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ' / מ"י
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי	2.0 מ' / מ"י

מבודד (כא"מ)	
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
1 מ'	ארון רשת
3 מ'	שנאי על עמוד

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.10 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, תתותנה באבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.11 זיקת הנאה

תנאי לטופס 4 לקופת חולים הינו רישום זיקת הנאה בטאבו.

6.12 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א (38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תכנית מפורטת	
	הגשת היתר בנייה	אישור תכנית מפורטת

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 4.3.14
	תאגיד/שם רשות מקומית: שרותי בריאות כללית		
עורך התוכנית	שם: פאתן קטוף ריאד חדאד	חתימה:	תאריך: 10.3.14
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 4.3.14
	תאגיד: שרותי בריאות כללית		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 4.3.14
	תאגיד: שרותי בריאות כללית		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

מינהל תשתיות ובינוי מחלקת איכות

[Handwritten signature]

פאתן קטוף
אוריאל
7629723
מס' רשום: 3117
מס' רשום: 3117

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]