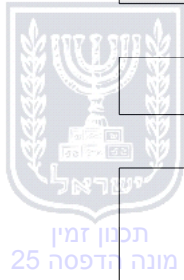


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0419796

בית אבות סיעודי-דברת



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר יעודי קרקע ע"י החלפת שטחים על מנת להסדיר מגרש להקמת בית אבות סיעודי (העתקת בית אבות סיעודי קיים והרחבתו למבנה מודרני בעל תפוסה גדולה יותר וכלכלית).



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית אבות סיעודי-דברת

מספר התכנית 254-0419796

1.2 שטח התכנית 37.652 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5

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 יזרעאלים
 קואורדינאטה X 233125
 קואורדינאטה Y 728000

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה לקיבוץ דברת. בסמוך לרצועת IPC ושער הכניסה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: דברת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דברת			

שכונה קיבוץ דברת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17020	מוסדר	חלק	16	7, 15, 17-18, 20-21
17864	מוסדר	חלק	25	9-10, 16, 23, 29, 42, 44

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

לא רלוונטי

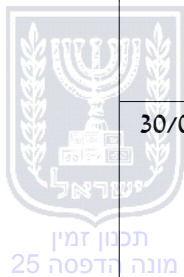
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/09/2001	20	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11138 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11138
19/01/2009	1858	5902	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16463 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16463
06/10/2016	31	7357	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0341305 ממשיכות לחול.	שינוי	254-0341305
10/05/2012	3897	6413		שינוי	יז/ מק/ 16463 / 01
20/12/2012	1646	6516	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 16463 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 16463 / 02



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	16/03/2017	אירנה צ'צ'יק	20/02/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	16/03/2017	איתי זהבי	20/02/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	27/11/2016	איתי זהבי	13/04/2016	1	1: 500	מנחה	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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	פרטי			קיבוץ דברת	דברת	(1)		04-6456678		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ דברת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ דברת	דברת	(1)		04-6456678		

(1) כתובת: קיבוץ דברת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	חיפה	שד קרן קיימת)		04-8470307	04-8470268	shimonaa@kkl.org.i
בעלות מדינה				ר.מ.י מחון צפון	נצרת עילית	(2)		04-6558211	04-6558211	
חוכר				קיבוץ דברת	דברת	(3)		04-6456678		

(1) כתובת: ת.ד 45 קרית חיים.

(2) כתובת: מלון פלאזה, נצרת עילית.

(3) כתובת: קיבוץ דברת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. co.il
	מודד	אריה יהודה	692		עפולה	הבנים (2)	15			zuri10@beze qint.net
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אירנה צ'צ'יק	59486	30776626	תל אביב- יפו	(3)		03-5462487		office@az- tek.co.il

(1) כתובת: משרד-קיבוץ הסוללים.

(2) כתובת: ת.ד 2680.

(3) כתובת: ת.ד 62665 תל אביב יפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הסדרת והגדלת יעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור לבריאות, הגדלת שב"צ ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת מיקום יעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות והגדלתו במקום מבני משק. לפי סעיף 62(א) א 1,3,
2. הגדלת שטח למבני ציבור ושצ"פ במקום מבני משק, לפי סעיף 62(א) א 3
3. שינוי גובה ומס' קומות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות. לפי סעיף 62(א) א 4
3. הסדרת קווי בנין, זכויות והוראות בניה בהתאם. לפי סעיף 62(א) א 4,5



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	405, 401
מבנים ומוסדות ציבור	803, 802
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	901
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	801
מגורים	19A, 19B, 20A, 20B, 21A, 21B
שביל	404, 403
שטח ציבורי פתוח	483 - 481



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	801
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	405, 401
קו דלק/נפט	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	801
קו דלק/נפט	מגורים	19B, 20B, 21B
קו דלק/נפט	שביל	404, 403
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	482

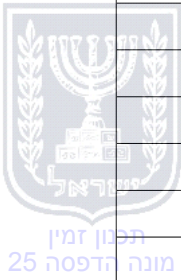
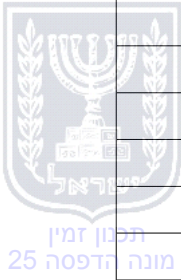
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
23.10	8,696.98	דרך מאושרת
33.13	12,472.57	מבני משק
6	2,260.49	מבנים ומוסדות ציבור
5.68	2,138.09	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
6.04	2,273.54	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
7.70	2,897.81	מגורים
3.27	1,232.4	שביל
15.09	5,680.42	שטח ציבורי פתוח
100	37,652.3	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.10	8,696.98	דרך מאושרת
12.04	4,534.03	מבנים ומוסדות ציבור
5.68	2,138.1	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
26.92	10,137.09	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
7.70	2,897.81	מגורים
3.27	1,232.4	שביל
21.29	8,015.89	שטח ציבורי פתוח
100	37,652.3	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
אזור מגורים לחברים ובניה. מיועד להקמת בתי מגורים חד, דו, תלת וארבע משפחתיים, חניות, מחסן, ממ"ד, גינה וכד'. במסגרת יח"ד ניתן למקם משרד לעוסקים במקצועות חופשיים (ע"פ מקצועו של בעל הבית), רק במגרשים שגדלם 450 מ"ר ויותר הנשענים על דרך שורחבה לא יפחת מ-10 מ'.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתראושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר בניה. יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחות סביב, ע"פ תקנות התכנון והבניה, לרבות פרגולה בשטח 12 מ"ר.</p> <p>4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.</p> <p>5. קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. בכל מקרה הדוד יהיה מוסתר וישולב בעיצוב הגג.</p> <p>6. לא תותר התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ב
<p>1. לא תותר הקמת משטח חניה, פינות לאשפה ועמדות גז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>2. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומרי חומר וכ"ו, יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מתכנית להיתר.</p>	
חניה	ג
הוראות חניה:	
<p>1. במגרשים שגדלם עולה על 400 מ"ר ליחידה והנשענים על דרך שרוחבה לפחות 10 מ' חלה חובת הצגת מקומות חניה יחושבו במסגרת שטחי השרות.</p> <p>2. חניה מקורה תותר בתחום קוי הבנין בקומת מסד של בית המגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי. שטחי חניה יחושבו במסגרת שטחי השרות.</p> <p>3. גובהה שח חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>4. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/או צידי (בקו 0) בהסכמת שכן, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים.</p> <p>5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר גובהו לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.</p> <p>7. מבני עזר לבד מחניה מקורה או מחסן לא יותרו בשטח תכנית זו.</p>	
עיצוב פיתוח ובינוי	ד

4.1	מגורים
	<p>1. רוחב חזית מגרש לא יקטן מ 10 מ'.</p> <p>2. לא תותר בניית יותר משתי קומות. תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.</p> <p>ע"ג הגג השטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, גובה תחתית הפרגולה מפני הריצוף 2.2 מ'.</p> <p>3. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי או בצמוד אליו בגימור/צבע כשל הבנין הראשי, או בצמוד למבנה החניה באם הוא נפרד, או כמבנה נפרד בתחום קווי הבניה. ניתן לבנות מחסן בקו בניה צידי ו/או אחורי 0 בהסכת השכנים-ניקוז הגג יהיה לתחום מגרש המבקש, קירות בקו 0 יהיו ללא פתחים.</p> <p>4. בשיפוץ או הרחבה של מבנה קיים ניתן לשמור על שיפוע ואופי גג הרעפים הקיים.</p> <p>5. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%, השפות האופקיים של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.</p> <p>6. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה, לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.</p> <p>7. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 10 מ'.</p> <p>8. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>תותר הקמת עליית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.</p> <p>לא תותר התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאים בתוך קווי הבנין בלבד.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>במגרשים הגובלים בשבילים תותר העברת תשתיות ברצועה המקבילה לשביל.</p>
ו	<p>תנאי להקמה</p> <p>גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויחושב במסגרת % הבניה העיקרי. מתן היתר להקמת משרד כנ"ל יותנה בפיתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרדים אפשריים לסביבה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד להקמת מבני חינוך, שרות מנהל, רווחה, דת ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה ושרותים מוניציפאלים הכוללים מועדון נוער, מועדון קהילתי, משרדי היישוב, ספרייה, מרפאה, חניה וכל השימושים הנדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר הקמת משטח חניה, פינות לאשפה ועמדות גז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p>
ב	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>שטחים אלו מיועדים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאשר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>לכל גג שטוח תותר יציאה למרגות ומעקה בטיחותי סביב, ע"פ תקנות התכנון והבניה, לרבות פרגולה בשטח 12 מ"ר.</p> <p>לא יותרו שטחי פרסומת בשטח התכנית.</p> <p>קולטי שמש ישולבו בבנין, בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. בכל מקרה הדוד יהיה מוסתר ויושלב בעיצוב ותכנון הגג.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תכנית פיתוח לכל שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור תאושר ע"י מהנדס הוועדה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>מיועד למבנה סיעודי בן 72 מיטות, ועד למגורי קשישים ואחרים, הנזקקים לטיפול סיעודי ויחידות הסמך לטיפול זה כולל שטחים לגינון.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר הקמת משטח חניה, פינות לאשפה ועמדות גז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאשר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>לכל גג שטוח תותר יציאה למרגות ומעקה בטיחותי סביב, ע"פ תקנות התכנון והבניה, לרבות פרגולה בשטח 12 מ"ר.</p> <p>לא יותרו שטחי פרסומת בשטח התכנית.</p> <p>קולטי שמש ישולבו בבנין, בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. בכל מקרה הדוד יהיה מוסתר ויושלב בעיצוב ותכנון הגג.</p>

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4.3
<p>ג תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו איסור גידול עופות (פטם), מפעל דשן מזבל עופות, נגריה, מסגריה, מוסך, ושימושים אחרים בעלי השלכות סביבתיות של פליטות לאויר, במרחק הקטן מ-100 מ' מקו הבניה של מבנה בית האבות.</p> <p>השטח הנוצר בין האזור המיועד למבנים ומוסדות ציבור לבריאות לבין הקו האדום המסומן בתשריט כקו עזר 4 מצפון (מעגל מקווקו באדום) יאפשר הקמת מבנים, שימושים ופעילויות שאין בהם השלכות והשפעות על בריאות הדיירים בבית האבות הסיעודי.</p>	ג
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.4
	4.4.1 שימושים
<p>מיועד לשרותי קהילה כגון: חדר אוכל, פעוטונים, מכבסה, מרכולית, משרדי ענפים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי בריאות משלימים, שרותים אישיים, סדנאות וגלריות אומנים, מחסנים וחניה.</p>	
	4.4.2 הוראות
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר הקמת משטח חניה, פינות לאשפה ועמדות גז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p>	א
<p>ב הוראות בינוי</p> <p>תכנית בינוי תפריד בין השימושים השונים.</p>	ב
<p>ג הפקעות ו/או רישום</p> <p>שטח זה אינו מיועד להפקעה.</p>	ג
<p>ד עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאשר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>לכל גג שטוח תותר יציאה למררות ומעקה בטיחותי סביב, ע"פ תקנות התכנון והבניה, לרבות פרגולה בשטח 12 מ"ר.</p> <p>לא יותרו שטחי פרסומת בשטח התכנית.</p> <p>קולטי שמש ישולבו בבנין, בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. בכל מקרה הדוד יהיה מוסתר וישלב בעיצוב ותכנון הגג.</p>	ד
שטח ציבורי פתוח	4.5
	4.5.1 שימושים
<p>תאי שטח ישמש לגינון, העברת קוי תשתיות תת קרקעיים, שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות ומתקני משחק.</p> <p>תותר הקמת מתקנים הנדסיים שאינם מהווים מטרד למגורים.</p>	
	4.5.2 הוראות



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, חניות, רהיטי רחוב ותאורה והעברת תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	נועד לקשור בין יעודי קרקע ולאפשר תנועת הולכי רגל בלבד. תותר הקמת מתקנים למניעת כניסת כלי רכב וחניות.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	1	2	(1) 8.5	30	40			10	30	790	803 - 802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	1	2	(3) 9.5	35	70			10	60	1890	901	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים		
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	9.5	(4)	30	30		5	25	4990	801	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		
(9) 5	(8) 4	(7) 3	(7) 3		2	(6) 7	6	(5)			40 מ"ר	200 מ"ר	350	21A, 20A, 19A, 21B, 20B, 19B	מגורים	מגורים		
5	5	5	5		1	4.5	(12)	(11)			(10)	(10)		483 - 481	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נק' ונק' הגובה אינו כולל מתקנים טכניים מיוחדים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לגג משופע או 7.5 מ' לגג שטוח.

(2) או לפי תשריט.

(3) לגג משופע או 8.5 מ' לגג שטוח.

(4) 72 מיטות.

(5) 140 מ"ר.

(6) 7 או 8.5 מ'.

(7) או 0 לפי תכנית בינוי, קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה

מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים

תותר תוספת בניה עליהם בקווי המתאר הקיימים של המבנה ועפ"י תכנית בינוי ובלבד שישמר סף אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר.

(8) או 0 למחסן לפי תכנית בינוי, קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה

מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים

תותר תוספת בניה עליהם בקווי המתאר הקיימים של המבנה ועפ"י תכנית בינוי ובלבד שישמר סף אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר.

(9) או 0 לחניה לפי תכנית בינוי, קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה

מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים

תותר תוספת בניה עליהם בקווי המתאר הקיימים של המבנה ועפ"י תכנית בינוי ובלבד שישמר סף אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר.

(10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: סך שטחי הבניה בתחום כל שטחי השצ"פ בתכנית ג/16463 לא יעלה על 90 מ"ר שטח עיקרי ו-10 מ"ר שטחי שירות.

(11) סך שטחי הבניה בתחום כל שטחי השצ"פ בתכנית ג/16463 לא יעלה על 90 מ"ר שטח עיקרי ו-10 מ"ר שטחי שירות.

(12) 100 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה: 1. הגשת תכנון של מערך הדרכים והחניות בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח מבני ציבור לבריאות הינו תכנון כולל לשטח השצ"פ הצמוד מצפון (כולל שתילת צמחיה גבוהה, פיתוח וגינון). תכנון השצ"פ יהיה חלק מהיתר הבניה לבית אבות.

6.2

עיצוב אדריכלי

א. במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
ב. תנאי להיתר במגרש הינו אישור חומרי גמר ועיצוב ע"י מהנדס העיר.
ג. פיתוח המגרש:
א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים כולל בשטחי השצ"פ והגינון-במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
ד. גדרות ומעקות:
גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.
ה. מניעת מטרדים בעת בנייה:
1. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בנייה: גזור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
2. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח.
4. מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים
לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
ו. חזית חמישית:
בעת התכנון יש להתחשב בגגות המבנים כחזית חמישית ולתכננם בהתאם. יש לבחון זוויות נצפות על הפרויקט מכל כוון אפשרי ובעיקר מכיוון מזרח ולמנוע מבטים למתקנים הנדסיים של המבנה ע"י תכנון נכון ומסתוריים. תנאי להיתר בניה אשור מהנדס הוועדה לטיפול בחזית החמישית.

6.3

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



חשמל	6.3
<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.4
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	

פסולת בניין	6.5
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית	

<p>6.5 פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p>	
<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.8 תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. רצועת הדלק IPC המהווה את חלקה 7 בגוש 17020, הינה רצועה בבעלות חברת תש"ן המוגדרת כעתודה להנחת קווי דלק. 2. ברצועת הדלק חל איסור על ביצוע עבודות חדשות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים ומבני דרך. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק, פרט לשתילת דשא. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד. 3. יש להותיר את רצועת הדלק פנויה ופתוחה על מנת לאפשר לתש"ן ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי תש"ן, ואין להציב גדרות, מחסומים וכו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה. 4. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית קישון . 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות ניקוז קישון, רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.10 חניה</p>	<p>6.10</p>
<p>החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף בתחום המגרש .</p>	
<p>6.11 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.11</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	

6.12 היטל השבחה	6.12
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

הנחיות מיוחדות	6.13
<p>1. תנאי לכל הפירה בשטח התכנית הוא ביצוע סקר הסטורי phase one בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישור המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מזיהומים.</p> <p>2. כל ההוראות הרלבנטיות מהתוכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות	שלביות המגורים כפופה לשלביות שנקבעה בתכנית ג/16463

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

