

הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0800839

בית אבות סיעודי עין קניה

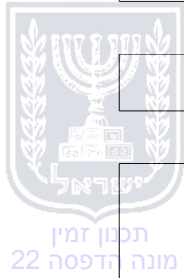
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005035328/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין לצורך תכנון מיטבי בית אבות סיעודי, תוספת קומה - סה"כ 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת תת קרקעי (מרתף, חניה) ושינוי גובה מבנה. (שינוי לתכנית מפורטת 256-0535146)



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית אבות סיעודי עין קניה
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	256-0800839
-------------	-------------

שטח התכנית	2.828 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (4), א62 (א) (א4)
---------------	---------------------------

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

מעלה חרמון

קואורדינאטה X

268363

קואורדינאטה Y

793088

1.5.2 תיאור מקום

בצד מערב דרום לכפר עין קניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עין קנייא - חלק מתחום הרשות : עין קנייה

נפה

גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>256-0535146</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 256-0535146 בתחומה של תוכנית זו.	8245	10853		20/05/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אביבה רוטביין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אביבה רוטביין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		14/06/2020	אביבה רוטביין	13: 31 20/08/2024		לא

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עין קניה		מועצה מקומית עין קניה	עין קיניה	עין קנייא		04-6983608		enknialc@gmail.com
	פרטי	ד.ה. פסגת החיים בע"מ ד.ה. פסגת החיים בע"מ (1)		ח.פ.515452324	ירכא	ירכא				segal.moti.il@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד.4061.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ד.ה. פסגת החיים בע"מ ד.ה. פסגת החיים בע"מ			ירכא	ירכא		04-9966792		segal.moti.il@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביבה רוטביין		אביבה רוטביין, אדריכלית, בונה	נהריה	הרימון	2	04-9920689		aviva_r@bezeqint.net
	מודד	עמאד רדא	1042		מסעדה	(1)				basemrada250577@gmail.com

(1) כתובת : מסעדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הקמת בית אבות סיעודי בכפר עין קניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין לצורך תכנון מיטבי לבית אבות סיעודי לפי סעיף בחוק 62א(א)(4)

2- שינוי גובה מבנה + תוספת קומת - סה"כ 5 קומות מעל קומת מרתף (תת קרקעי) לפי סעיף בחוק 62א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2,828.36	100
סה"כ	2,828.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2,828.36	100
סה"כ	2,828.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	שימושים
	בית אבות סיעודי. המבנה יכלול: 4 קומות סיעודיות טיפוסיות לפי הפרוגרמה של משרד הבריאות מעל הקומה הכניסה הקובעת. במפלס קומת הכניסה קובעת מתוכננות פונקציות הנדרשות לפי פרוגרמה של משרד הבריאות, מטבח ראשי, מכבסה, משרדים לצורך בית אבות וכד'. בקומה מתחת לכניסה הקובעת מתוכננות פונקציות שרות לצורך בית אבות: חניה, מערכות מים, חשמל, תברואה וכד'. סה"כ 6 קומות + מערכות טכני על הגג.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מעלית: המבנה מחייב הקמת מעלית. מעקות והגדרות: כל הגדרות והמעקות יבוצעו מחומר קשיח, לא יותר גדרות מחומר ארעי.
ב	אדריכלות תכנון פנימי של בית אבות סיעודי יתואם לפרוגרמה עדכנית של משרד הבריאות, כל שינוי בתכנון (כולל שינוי בחלוקה הפנימית למחלקות) טעון אישור מראש ובכתב מאת משרד הבריאות. "הכניסה והיציאה מהחניון תת קרקעית תתוכנן כך שרוב שטח מפלס הקרקע ישמש לרווחת המטופלים ומשפחותיהם וחלק מזערי ככביש גישה לחניה"

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מוחלט מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי		שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2828	4400	2600	1200	1650	9850	348.3	61 (1)	23 (2)	5	1 (3)	(4)	(4)	(4)	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- * גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים , מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. (קומת מרתף-במפלס 4.5-).
- * הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה , ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו .
- * בית אבות ישנם : 75 חדרים (142 מיטה) .
- * על הגג קומה עליונה יתוכנו מערכות טכניים בגובה מקסימלי 2.5 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקומה מתחת לקומת כניסה קובעת - תכסית 100%.
- (2) 2.5 + 23 מ' מתקנים טכניים.
- (3) קומת מרתף וחניה גובה מרתף 4.5 מ'.
- (4) * קו בניין עילי כמסומן בתשריט. * בקומה מתחת לכניסה קובעת ניתן לבנות בקו בניין אפס כמסומן בתשריט "קו תחתית/תת קרקעי".

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב. 1965 רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים-
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ניקוז-
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.
ביוב-
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות תחום כנרת, תאגיד מים וביוב " התנור" והגורמים המוסמכים לכך.
אשפה -
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.4**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

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

6.5**פסולת בניין**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.6**פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הרישות המקומית.
ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים

6.6

פיתוח סביבתי

הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.7

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

* תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית ותשרטי חלוקה על ידי הוועדה המקומית ורישומה כחוק.

* לא יינתן היתר בניה ו/או אישור לבקשה לביצוע עבודות פיתוח מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורן ע"י משרד הבריאות.

* מתן היתר בניה מותנה באישור סופי של משרד הבריאות.

* תנאי למתן היתר בניה, יעוד שטח חניה לאמבולנס, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ומשרד התחבורה ולאישורם.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בתכנית בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.10

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

6.11

מעליות

תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישור

