

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1095496

בית אבות ותיקי טבריה - הוספת שטחי שירות במרתף



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בימים אלו מוקם במגרש זה בית אבות סיעודי הכולל 6 מחלקות סיעודיות. המבנה החדש צמוד למבנה הסטורי קיים, אשר היה בעבר בבעלות חברת בזק ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מבית האבות. תכנית זו משנה את קוי הבניין באזור המבנה ההיסטורי בהתאם למבנה הקיים, לפי סעיף 62.א(4). תכנית זו קובעת גובה בניין ל-21 מ' מהכניסה הקובעת למבנה, לפי סעיף 62.א(4). תכנית זו מוסיפה 350 מ"ר שטחי שירות במרתף המבנה החדש, לצורך איחסון המשרת את פעילות בית האבות, לפי סעיף 62.א(15). תכנית זו קובעת זכות מעבר להולכי רגל ורכבים לפי סעיף 62.א(19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית אבות ותיקי טבריה - הוספת שטחי שירות במרתף

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 207-1095496

1.2 שטח התכנית 6.763 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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

טבריה	מרחב תכנון מקומי
249470	קואורדינאטה X
744320	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	החשמונאים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15037	מוסדר	חלק		15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2002		1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11764
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18071
31/07/1991		3302	3908	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 287.	החלפה	ג/ 287



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארן שפיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארן שפיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 16 30/11/2022	ארן שפיר	16/11/2022	1		מנחה	בינוי
לא		16: 37 17/04/2023	ארן שפיר	17/04/2023	1	1: 1250	רקע	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



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			וותיקי טבריה	בני ברק	הרב חדד שאול	10			office@avilaw.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			וותיקי טבריה	בני ברק	הרב חדד שאול	10			office@avilaw.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארן שפיר		א. שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"	רמת גן	הכבאים	4	03-6777152		oshapir@gmail.com
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066		kashkoosh1199@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3568.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי קווי בניין וגובה בניין, תוספת שטחים בתת הקרקע וקביעת זכות מעבר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין בהתאם למבנה קיים לפי סעיף 62א(א)4

2. קביעת גובה בניין לפי סעיף 62א(א)4

3. הוספת 350 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)15

4. קביעת זכות מעבר לפי סעיף 62א(א)19



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

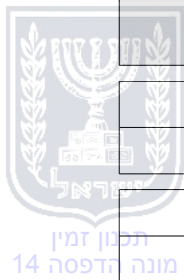
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	6,763	100
סה"כ	6,763	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,779.41	100
סה"כ	6,779.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות ציבוריים, מוסדות חינוך, מוסדות דת, מועדונים, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים, מוסדות ללוקים בגופם או בנפשם.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הפיתוח ישתלב בסביבה ויאפשר נגישות נוחה.
ב	פיתוח סביבתי בשטח הפיתוח באזור לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח, שאינו תפוס על ידי המבנים, בתחום יעוד קרקע זה תתוכנן ותבוצע צמחייה לנוי ולצל, רחבות מרוצפות וריהוט חוצות. השטח ישמש כמקום שהייה, מפגש והתכנסות.
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד למעבר רגלי ולמעבר רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
3	5	3.5	3.5	5	21 (2)	50	350 (1)	0 מ"ר	30	90	6763	1	מבנים ומוסדות ציבור

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:

בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניווד אחוזי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת ובתנאי שיישמר סך אחוזי הבנייה הכולל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: בנוסף, תותר בנייה בתת-קרקע בהתאם לתכנית ג/11764 - 200% עבור חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים לצרכי חשמל, אוורור ומיזוג, מעליות מחסנים ומתקני בזק.
- (2) לא כולל גובה מתקנים טכניים ויציאה אל הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>בבקשה להיתר יסומנו חומרי הבניה ע"ג החזיתות. חזיתות המבנה יהיו מחומרים קשיחים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למחלקה המוניציפלית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 תחנות ההשנאה 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: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - מציר הקו 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' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' 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.</p>	<p>6.4</p>



<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 כרייה 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 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה. ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית. ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית. ד. 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.</p>	
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>בתכנית פיתוח המגרש יתוארו אמצעים להעברת מי נגר העילי מהמגרש לשטחים ציבוריים פתוחים (דרך, טיילת) או למתקני השהייה והחדרה לתת קרקע.</p>	
<p>6.7</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש כל בדיקה של טיב הקרקע או בדיקה אחרת שתספק מידע לגבי אופי הפעילות הנדרשת באזור מסויים לשם הבטחת יציבות המבנים שיבנו בו.</p>	
<p>6.8</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.9</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה לשטחה.</p>	
<p>6.10</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	



6.11	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח בק"מ 250:1. תשריט התכנית יכלול מיקום כבישים, שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התווית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין, איתור מכלי אשפה, מכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להמצא במרחב: גדרות, קירות תומכים מדרגות וכו'. תכנית פיתוח השטח תכלול גיליון מערכות תשתיות בו יפורטו תכנון קוי טלפון, כבלים, בזק ומתקני חברת חשמל, לרבות קוי אספקה של מתח נמוך ושנאים. כל אלו יהיו תת-קרקעיים במידת האפשר. במקרים מיוחדים תורשה הקמת חדר שנאים במבנה עילי כפוף לתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>תכנית פיתוח תכלול: סימון גובה סופי של כניסות לביניינים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחובות מרוצפים, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וסיסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קוי חשמל, כבלים, טלויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז ומתקני גז ומונים, שטחי הגינון, ריהוט רחוב, מדרכות וחנייה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח.</p> <p>תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס העיר) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקייה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מהנדס העיר) וצמחים ושיחים לשתילה בהתאם לרשימה מוצעת.</p> <p>במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים ולשטחי ציבור, יוגשו חזיתות המבנים עם דגש מיוחד על עיצוב חזית המלווה ככרות וכניסות למגרש.</p>

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי 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.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידיית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14