

10.05.01

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת : 10580 א
מטרה עיקרית: מהווה שינוי לתוכנית מפורטת 5987 א מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח' ז'בוטינסקי,

| | | |
|------------|---------------|---------------|
| נ.צ. מרכזי | מזרח: 742/725 | צפון: 248/525 |
| מספר גוש** | חלקות | מגרש |
| 15287 | 35 | 35 |

1.3 שטח התוכנית: 768 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
דרך קרית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560502

יזם התוכנית:

עיריית טבריה
שד' הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

מגיש התוכנית:

עיריית טבריה
שד' הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין
מסי רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תש"ה
1965
10580 א
אישור תכנית ג.מ.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.11.01 לאשר את התוכנית.
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס.
10580 א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
508
מיום 7.3.02

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית מהווה שינוי לתוכנית מס' 5987/ג מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג. ניספח בינוי בקני"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | הכנת התוכנית |
|----------|--------------|
| 01.06.98 | עדכון 1 |
| 10.05.01 | עדכון 2 |
| 09.08.01 | עדכון 3 |

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8.1 הגדרות לפי חוק התכנון: לכל מונח המוזכר בתכנית זו יש משמעות שנתנה שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות ע"פ שהן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן.
למונחים להלן תהיה משמעות לצדם

1.8.2 הגדרות למונחים

מגרש: שטח מתוכנן בגבולות התשריט שגודלו המינימלי נקבע בתכנית.

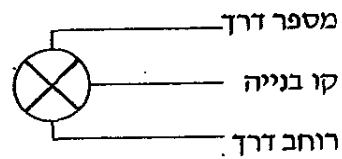
גובה: אורך הקו האנכי שבין מפלס הקרקע הגבוה ביותר הגובל בבניין ובין המפלס העליון של תקרת הגג.

מתקנים הנדסיים: קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה.

אזור: שטח המסומן בתשריט בצבע או בקו תחום בין אחד ובין בצירופיהם, לציון סוג ואופן שימוש בקרקע ובבניינים המותר באותו אזור בהתאם לתכנית זו.

1.9 באור סימני התשריט:

| | |
|-----------------|-----------------------------------------|
| גבול תכנית | קו כחול עבה |
| גבול מגרש | קו מלא שחור |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| שביל הולכי רגל | שטח ירוק ואדום לסירוגין |
| שטח מבנה ציבור | שטח צבוע בחום בהיר מותחם בחום כהה |
| מס' גוש | גוש/ מספר בין 5 ספרות |
| גבול גוש | קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים |
| מספר חלקה | מספר מותחם עגול |
| גבול חלקה | קו מלא שחור |



1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | יעוד קרקע |
|----------|-----------|----------|-----------|-----------------|
| אחוזים | שטח (מ"ר) | אחוזים | שטח (מ"ר) | |
| — | — | 96.36% | 717 מ"ר | שטח ציבורי פתוח |
| — | — | 6.64% | 51 מ"ר | שביל הולכי רגל |
| 100% | 768 מ"ר | — | — | שטח מבני ציבור |
| 100% | 768 מ"ר | 100% | 768 מ"ר | סה"כ |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד השטח משטח ציבורי פתוח לשטח מבני ציבור, להקמת בית כנסת ציבורי, וביטול שביל הולכי רגל לטובת שטח מבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי והחלפת שימושים משצ"פ למבני ציבור,
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד הקרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיית בינוי יעודים אדריכלים
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות קיימות) |
|------------|--------------------------------------------------|
| מבני ציבור | $768 \text{ מ"ר} \cdot 60\% = 460.3 \text{ מ"ר}$ |

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 מבנה ציבור: שטח הצבוע בתשריט חום מותחם בחום כהה ישמש למבנה ציבור ויחולו על שטח זה הוראות לגבי אזור מבנה ציבור.

במגרש זה יבנה בית כנסת לשימוש הציבור וכן שימושים נלווים הנדרשים למבנה זה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מצב מוצע

| גובה בניה מקסימלי | | קוי בנין | | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|-------------------|--------|----------|-------|------|--------------------------|----------------------------|
| מס' קומות | במטרים | קדמי | אחורי | צדדי | | |
| 2 מ' | 9 מ' | 4 | 6 | 5 | 768 מ"ר | שטח ציבורי פתוח |

| תכנית מקסימלי | | סה"כ שטח בנוי | שטח שירות | | שטח עיקרי | |
|-----------------|-----------|---------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| מתחת לפני הקרקע | מעל הקרקע | | מעל מפלס הכביש | מתחת למפלס הכביש | מעל מפלס הכביש | מתחת למפלס הכביש |
| 0 | 70% | 70% | 10% | 0 | 60% | 0 |

3.3 הוראות נוספות:

א, – הוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים, והקירות יחופו אבן או חומר איכותי אחר, בשיעור 75% או בשילובים שונים באישור מהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהינה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקניימ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות ותשתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בנייה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסותרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

3.3.2 מזגנים:

המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו ע"פ תכנית שתאשר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יח.

3.3.3 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, ע"פ פרטים שהתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

3.3.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

3.3.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

3.3.6 צנרת:

לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכ"ו תהינה תקינות ותת קרקעיות ותחברנה למבנה בצורה פנימית.

3.3.7 ארובות:

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאשרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

3.3.8 פרגולות ומרפסות:

- א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
- ב. צורה ומידות סופיות של פרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה, ותחשב ע"פ הוראות החוק.
- ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

3.3.9 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

3.4.0 גגות:

- א. לא יותר גימור אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר גג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

3.4.1 הוראות פיתוח נוף:

תכניות פיתוח:

- א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בק"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:
 1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
 2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה ע"פ הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
 3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחוב, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.
 4. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נטיעות וגינון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח נוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
 5. תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לעקירה נטיעה וצמחים/ שיחים לשתילה, מפרט חומרי גמר וריצוף עם דוגמאות צבע ודגם. בתאום עם מחלקת גנים ונוף בעירייה ובאישור מהנדס העיר.

3.4.2 מסלעות וקירות תומכים:

- מסלעות תבונה בהתאם למפרט הבינימשרדי.
- מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.5 – 2.0 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שיועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי צמיחה. המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניית אופקית. הקירות התומכים יהיו מחומר המותאם לאופי הרחובות הגובלים למגרש ולחומרים שבשימוש המבנה, באישור מהנדס העיר.

3.4.2 תחנת טרנספורמציה:

- לא תורשה התקנת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

ב. - תשתיות:

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.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. 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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. מבנים קיימים:

אין מבנים קיימים על המגרש.

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנה זה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

7. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 2 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
דרך קרית הממשלה, נצרת עילית.
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560502

יזם התוכנית:

עיריית טבריה
שדי הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

מגיש התוכנית:

עיריית טבריה
שדי הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין
מסי רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

ברם פיין
אדריכל
מצפה הן חלוץ
ד.נ. מעלה הגליל 25129

| | |
|--------------------------------|-------|
| התמלזה / להפקדה / לתחילת הקצו | |
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה | |
| מ ר ת ב ט ב ר י ה | |
| תוכנית מס' 10550/2 | |
| המחנדי העירוני | |
| התכנית מקבלת עיי הועדה המקומית | |
| תאריך | |