

01
7.05

01.03.05

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' /ג 12542 מהווה שינוי לתוכנית מתאר /ג 287 מאושרת - בית כנסת היכל שלמה.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': שיכון ד' טבריה עילית.

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 742/825	צפון: 248/525
מספר גוש**	חלקות	מגרש
15287	191	---

1.3 שטח התוכנית: 639 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

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

יזם התוכנית: ועד בית-הכנסת היכל שלמה,
שיכון ד', טבריה עילית.
טל: 051 - 384778

מגיש התוכנית: ועד בית-הכנסת היכל שלמה,
שיכון ד', טבריה עילית.
טל: 051 - 384778

עורך התוכנית: אדריכל ברס פיין
מס' רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 12542
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 26/01/05 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הועדה על אישור תכנית מס' 12542
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5452
 מיום 3.11.05 בתוספת 229

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 287 מאושרת.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

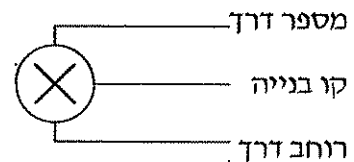
- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
ינואר 2000	הכנת התוכנית
01.01.02	עדכון 1
11.06.02	עדכון 2
01.03.05	עדכון 3

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו ירוק	גבול חלקה
קו מלא שחור	גבול מגרש
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע בחום בהיר מותחם בחום כהה	שטח למבנה ציבור
גוש/ מספר בין 5 ספרות	מס' גוש
קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
מספר מותחם עגול	מספר חלקה



1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
—	—	100%	639 מ"ר	אזור מגורים ב' לפי תכנית מאושרת ג/ 287
100%	639 מ"ר	—	—	שטח למבני ציבור
100%	639 מ"ר	100%	639 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הקמת מבנה שימש לבית כנסת.
- קביעת זכויות בניה בנכס - כשטח למבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי והחלפת שימושים מאזור מגורים ב' לאזור מבני - ציבור.
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד הקרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחייה בינוי יעודים אדריכלים
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)
מבני ציבור	40% * 639 מ"ר = 255 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הימצאים 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 שכונתי לשימוש הציבור.

בית הכנסת יהיה בן 2 קומות כולל עזרת נשים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מצב קיים - לפי ג/ 287

צפיפות נטו/ מס' יחיד למגורש	גובה בניה מקסימלי				אחוזי בניה / שטח בניה מקסי'				קווי בנין			גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שמוצאים עיקריים)
	מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח עקיף	שטח עקיף	מתחת למפלס תכנית	מעל למפלס תכנית	קדמי		
9	מגורש מעל מפלס מגרש מאוש' - 11.5 מ' מעל מפלס דרך	3 קומות + עמודים	100%	40%	5%	35% ק. בנייה 30% קומות אחרות	2 x קומות	4	6	3.5	600	או קיים	אזור מגורים - ב' / אזור
דירות	מגורש מעל מפלס דרך 13 מ'												

! או לפי תכנית - ופורטות.

צפיפות נטו/ מס' יחיד למגורש	גובה בניה מקסימלי				אחוזי בניה / שטח בניה מקסי'				קווי בנין			גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שמוצאים עיקריים)
	מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח עקיף	מתחת למפלס תכנית	מעל למפלס תכנית	קדמי	אחורי		
---	מגורש מעל מפלס מגרש מאוש' - 11.5 מ' מעל מפלס דרך 13 מ'	2 קומות + קומות + מקלס + קיים	50%	50%	10%	30% קרקע 100% קומות א' 40% סח"כ	10% *	40%	5	4	3	639 מ"ר	אזור מגורי צפוני

* מקלס צפוני קיים.

* ניתן לחתוב אחוזי בניה מקומה לקומה בשטח העיקרי והשידודות ובתנאי שלא יעבור את אחוזי הבניה המקסימליים המותרים.

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 שהייה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיד, 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 תהייה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהייה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות השתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו ושולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה 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 המינועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו ע"פ תכנית שתאושר 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 זלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

3.3.5 קולטי שמש:

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

3.3.6 צנרת:

לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצונים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקניות 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 שיאושרו 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 וקגשת 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 התכנון. 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 נטיות וגינון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח נוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
 5. תצורף תכנית נטיות 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 ותבונה בהתאם למפרט הבינמשרדי.

- מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.5 – 2.0 מ' יזורגו 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 ואו 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/ מוצח על בנויט 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 תונ קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

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 יודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. מבנים קיימים:

קיים במגרש מקלט ציבורי.

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 ואו 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 תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות ר"ז וספת 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 ממ"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 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

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

יזם התוכנית:

ועד בית-הכנסת היכל שלמה,
שיכון ד', טבריה עילית.
טל: 051 - 384778

מגיש התוכנית:

ועד בית-הכנסת היכל שלמה,
שיכון ד', טבריה עילית.
טל: 051 - 384778

עורך התוכנית:

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

ביתג"ס היכל שלמה
למשפחת בן-חמו

ביתג"ס היכל שלמה
למשפחת בן-חמו

ברם פיין
אדריכלים
מס. ר. 37004