

17.06.03

24.6.03

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/ 12809 "בית הכנסת מורשת אבות" - מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 287 מאושרת.

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': יהודה הנשיא.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 249/825	צפון: 744/500
מספר גוש**	15036	חלקות
		61 (חלק)

1.3 שטח התוכנית: 800 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 מורשת אבות,
רח' יהודה הנשיא, טבריה.
טל: 051 - 384778

מגיש התוכנית:

ועד בית-הכנסת מורשת אבות,
רח' יהודה הנשיא, טבריה.
טל: 051 - 384778

עורך התוכנית:

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

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12809 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.5.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12809
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5208
מיום 22.5.03

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:

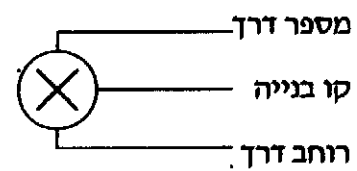
- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12.08.01	הכנת התוכנית
15.10.02	עדכון 1
17.06.03	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו ירוק	גבול חלקה
קו מלא שחור	גבול מגרש
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בחום בהיר מותחם בחום כהה	שטח למבנה ציבור
שטח צבוע בחום בהיר מותחם חום כהה עם פסים אלכסוניים בשחור	שטח למבנה ציבור (עם זכות מעבר)
קו מקווקו אדום	קו בניין
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%	800 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
90.6%	725 מ"ר	—	—	שטח למבני ציבור
9.4%	75 מ"ר	—	—	זכות מעבר
100%	800 מ"ר	100%	800 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

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

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי והחלפת שימושים מאזור ש.צ.פ. לאזור מבני - ציבור.
- קביעת תכליות מותרות ליעוד הקרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיית בינוי יעודים אדריכליים
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)
מבני ציבור	800 מ"ר * 40% = 320 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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 מותרים בתחום כזה ישמש למבנה ציבור ויחולו על שטח זה הוראות לגבי אזור מבנה ציבור.

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

מקלט: במגרש זה קיים מקלט לשימוש ציבורי.

זרמים: ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, בויב ותקשורת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ייתנו היתרי בנייה אלא בחתומה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתורים תשע"ב 1992)

מצב קיים - לפי ג/ 287

שטח המוגדר שצ"פ ללא זכויות בנייה.

מצב מוצע

צפיפות נטו / מס' יחיד למו"ש	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	תפישת מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסי'		קווי בנין	גודל מגוון מניינים (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
	מס' קומות	מס' קומות עמודים + קומת אחת					שטח מותרת למפלס תמיסה	מעל למפלס תמיסה				
---	9 מ'י	קומת עמודים + קומת אחת	50% + 37.5% (מקלט קיים)	40%	10% + 37.5% (מקלט קיים)	40%	37.5% *	50%	9 מ'י לפי תשריט	2.5 מ'י לפי תשריט	2/3 מ'י לפי תשריט	אזור מבני ציבורי
----- אסורה בניה -----												
דללים												

* מקלט ציבורי קיים.

* ייתן לתעביר אחוזי בניה מקומה לקומה בשטח העיקרי לחשירות ורתגאי שלא עפ"י את אחוזי תפישת 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 המהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיוד, 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 בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, 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 בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו 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 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 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 תתקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביו, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכ"י 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 הבנייה, ותחשב ע"פ הוראות החוק.
- ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

3.3.9 ערוגות אדניות:

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 חודאות 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.

3.4.2 מסלעות וקירות תומכים:

- מסלעות תבונה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
- 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 כיסוי 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.

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 קו חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו 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/ 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 חשמל.
 3. המרחקים האנכיים 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 עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. 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.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה

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

4. הוראות הג"א:

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

5. כיבוי אש:

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

6. 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 קריית הממשלה, נצרת עילית.
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560502

**בית כנסת
מורשת אבות
ח-238003**

יזם התוכנית: ועד בית-הכנסת מורשת אבות,
רח' יהודקה הנשיא, טבריה.
טל: 051 - 384778

**בית כנסת
מורשת אבות
ח-238003**

מגיש התוכנית: ועד בית-הכנסת מורשת אבות,
רח' יהודה הנשיא, טבריה.
טל: 051 - 384778

**נרם
אדריכלים
פיון
מס. ר. 37004**

עורך התוכנית: אדריכל ברם פיון
מס' רשון 37004
רח' חירון 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828