

02.11.04

תקן  
22.11.04

### מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עירית טבריה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מסי ג/ 13469 "בית כנסת נזר ברוך- טבריה" מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 287 בתוקף, לתכנית ג/ 351 בתוקף ותכנית מפורטת ג/ 6847 בתוקף.

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

#### 1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': אחוזת בית.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 744/725	צפון: 249/775
מספר גוש**	חלקות	ח"ח
15076	51, 23	52, 50

#### 1.3 שטח התוכנית: 552 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 ביהכנ"ס "נזר ברוך"  
רח' אחוזת בית, טבריה  
טל/פקס 04-6721465

#### מגיש התוכנית:

ועד ביהכנ"ס "נזר ברוך"  
רח' אחוזת בית, טבריה  
טל/פקס 04-6721465

#### עורך התוכנית:

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

הודעה על אישור תכנית מס' 13469  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5369  
מיום 24/11/04

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 13469  
הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה  
ביום 24.11.04 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 13 – התכנית תואמת

תוכנית מפורטת מקומית - מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 287 בתוקף , לתכנית ג/ 351 בתוקף ולתכנית ג/ 6847 בתוקף.

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 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

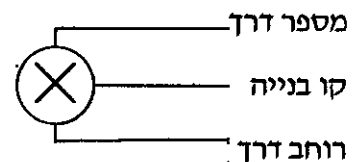
**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנת התוכנית
05.05.02	הכנת התוכנית
12.05.03	עדכון 1
05.08.03	עדכון 2
02.11.04	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה	קו מלא ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו
גבול מגרש	קו מלא שחור
גבול בין תכניות	קו כחול מקווקו
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח מבנה ציבור	שטח צבוע בחום בהיר מותחם בחום כהה
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
קו בניין	קו אדום מקווקו
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
מספר חלקה	מספר מותחם בעגול ירוק רציף
מספר חלקה לביטול	מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו
מס' מגרש	מספר מותחם בעגול שחור



**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
—	—	67.21%	371 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
43.30%	239 מ"ר	—	—	שטח מבני ציבור
23.91%	132 מ"ר	—	—	
32.79%	181 מ"ר	32.79%	181 מ"ר	דרך קיימת / מאושרת
100%	552 מ"ר	100%	552 מ"ר	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

שינוי יעוד השטח מאזור ציבורי פתוח לשטח מבני ציבור, להקמת בית כנסת ציבורי, והגדרת טבלת זכויות והגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד הקרקע משצ"פ למבני ציבור.
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד הקרקע.
- קביעת הוראות הנחיית אדריכליות למגרש למבני ציבור.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

**2.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)
מבני ציבור	עיקרי $239 \text{ מ"ר} \times 88\% = 210 \text{ מ"ר}$
שירות	שירות $239 \text{ מ"ר} \times 75.5\% = 180 \text{ מ"ר}$

**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 מותחם בחום כהה ישמש למבנה ציבור.

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

**דרכים:** ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת.

זכויות והגבלות בנייה:  
לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחיתורים תשל"ב 1992)

צפיפות נטר' מס' יח"ד למג'ש	גובה בנייה מקסימלי				אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'						קווי בניין			גודל מג'ש מזגמלי (במ"ר)	שטח האזור (שטחים) עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (מפניון י"ח 50)	קדמי	אחורי	צדדי				
---	7 מ'	2	390 מ"ר	170 מ"ר	180 מ"ר	210 מ"ר	165 מ"ר	225 מ"ר	0	0	0	239 מ"ר	אזור מג'ש ציבורי		
----- אסורה בנייה -----															
<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה המבנה ימדד מרצפת מפלס הכניסה.</li> <li>• הכניסה למבנה תהיה מחלקה מס' 5.</li> </ul>															

### **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 צנרת:**

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

##### **3.3.5 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.

##### **3.3.6 הוראות פיתוח נוף:**

##### **תכניות פיתוח:**

- א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול 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 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'.  
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**
1. 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 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 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 תשמ"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 5 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:**

ועד ביהכנ"ס "נזר ברוך"  
רח' אחוזת בית, טבריה  
טל/פקס 04-6721465

~~בית כנסת  
נזר ברוך  
קרית שמואל~~

**מגיש התוכנית:**

ועד ביהכנ"ס "נזר ברוך"  
רח' אחוזת בית, טבריה  
טל/פקס 04-6721465

~~בית כנסת  
נזר ברוך  
קרית שמואל~~

**עורך התוכנית:**

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

~~ברם פיין  
אדריכלים  
מס רשיון 37004~~