

2124809-30

מבא"ת 2006

תכנית מס' 18071/ג

09-05-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/18071

תכנית מתאר מקומית טבריה

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
טבריה
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 18071/ג הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 21.4.09 להמקיד את התכנית אנליסט ארץ מ.מ. צ'ר' הועדה המחוזית
	הודעה על הפקדת תכנית מס' 18071/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' חוק

תוכן העניינים**עמוד**

3

6

19

22

28

47

48

79

81

דברי הסבר לתכנית

1. זיהוי וסיווג התכנית

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

5. טבלת הוראות בניה

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

8. חתימות

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תכנית האב לעיר טבריה אומצה על ידי הוועדה המחוזית בשיבתה מיום 16.02.2006.

המסמך מהווה את תכנית המתאר הכוללת והעדכנית לטבריה אשר תתווה את התפתחותה עד שנת היעד 2025. התכנית באה להחליף תכנית מתאר קודמת אשר אושרה בשנת 1991 וליוס אישורה לא הייתה עדכנית. התכנית מבטאת עבודה מקצועית ומרוכזת בהשתתפות מספר רב של גורמים. תכנית המתאר תספק את המענה התכנוני לפיתוחה של העיר כפי שמשקף בנקודות המפורטות להלן:

תכנית המתאר החדשה לעיר

מבנה עירוני

- ◀ בסיס תכנוני לפיתוח מרכז העיר כרובע תיירותי מסחרי בעיקרו בצביון ייחודי, המשלב מגורים, מסחר, אטרקציות תיירותיות ואמצעי אירוח בצד פונקציות אזרחיות.
- ◀ קביעת מחתמים לפיתוח שכונות מגורים חדשות בוואדי רקת, מורדות טבריה והזורעים.
- ◀ הגדרת רצועה תיירותית לאורך האגם (הכוללת את כל מתחמי התיירות הקיימים והפוטנציאליים) כולל טיילת חוף רציפה לאורך 7 ק"מ.
- ◀ בסיס תכנוני לפיתוח מוקד אזרחי נוסף במעלה ההר.
- ◀ מתן מענה לפיתוח יער שוויץ וקישורו למערך העירוני ולמערך התיירותי.
- ◀ מיקום מרכז תחבורה הכולל תחנת רכבת במעלה ההר (בסמוך לשכונת הזורעים ולמרכז האזרחי החדש).
- ◀ כניסות נוספות לעיר מכיוון מערב בחיבור לכביש עוקף טבריה.
- ◀ פיתוח ציר רוחבי עליון המקשר בין הזורעים לשכונות הקיימות.
- ◀ קביעת הנחיות לשימור ושחזור העיר העתיקה והמבנים ההיסטוריים כחלק מהרצועה התיירותית.
- ◀ קביעת הנחיות לשימור, שחזור ופיתוח אזור העתיקות והארכיאולוגיה מדרום לעיר בעיר הרומית ביוזנטית והערבית הקדומה כפארק ארכיאולוגי עם חפירות נקודתיות.
- ◀ חלוקת העיר למתחמים לתכנון מפורט.

בניה למגורים ואכלוס העיר

התכנית מייעדת תוספת של כ- 10,900 יח"ד חדשות ותוספת של כ- 1,000 יח"ד במסגרת העיבוי בכל העיר עד שנת היעד וכל זאת בנוסף ל- 13,350 יח"ד הקיימות (סה"כ לכדי קיבולת תכנונית של כ- 25,350 יח"ד) בהתאם לשלביות הבאה:

סה"כ תוספת יח"ד אלו תאפשר מימוש יעד אוכלוסיה של כ 57,000 – 60,000 נפש לעומת כ- 40,000 קיימים. תוספת יחידות הדיור לוקחת בחשבון הקטנת גודל משק בית, העלאת רווחת הדיור ורזרבה למימוש חלקי של יחידות הדיור.

צפיפות מגורים קיימת בעיר היא 4.7 יח"ד לדונם נטו. על פי התכנית המוצעת, טווח צפיפויות בשכונות העיר נע בין 5 ל- 10 יח"ד לדונם נטו.

פיתוח תיירותי

- ◀ פיתוח אינטגרטיבי של רצועת התיירות הכוללת חוף דרומי, מרכז עירוני, וחוף צפוני והמשלבת היצע רב ומגוון של אתרי ביקור סיום שהייה, תרבות ובילוי זמן לכדי חוויה תיירותית משולבת.
- ◀ פיתוח מוקדי ביקור ארכיאולוגיים היסטוריים ומורשתיים, בעלי עניין לציבור מבקרים מקומיים ובינ"ל, יהודיים ולא יהודיים, כמערכת בלתי נפרדת של המערכת התיירותית הכוללת.
- ◀ מתן מענה להקמת 5 – 4 מלונות גדולים ובסדר גודל של כ- 350 – 200 חדרים. הקמת מתקני מרפא

וספא מגוונים.

התכנית מציעה תוספת של כ- 8,160 חדרי מלון בנוסף ל- 3,300 חדרים קיימים. סה"כ מספר חדרים לשנת היעד – 11,460, מתוכם כ- 9,620 חדרים בתחום שטחים הכלולים בתמ"א 13 על פי אישור הולנת"ע.

שימור המורשת הבנויה

העיר ההיסטורית חולקה לחמישה אזורים בעלי רקע היסטורי משותף:

1. חמת טבריה
2. העיר הרומית הביזנטית והערבית הקדומה - אזור ארכיאולוגי בעל מורשת היסטורית עתיקה המהווה את עיקר חשיבותה ההיסטורית של טבריה.
3. העיר העתיקה (הצלבנית והערבית ע'ותמנית) – ליבת העיר טבריה אשר לצערנו הוחרבה כמעט כליל במהלך מלחמת העצמאות ולאחריה. התכנית רואה חשיבות רבה בשימור השרידים שנשארו.
4. היציאה מחוץ לחומות - אזור המבטא את ניסיונות ההתיישבות הראשונים לצאת מחוץ לחומות העיר העתיקה, ובו נשתמרו מרבית מבני האבן ההיסטוריים מתחילת שנות העשרים ומכאן חשיבותו העליונה.
5. אזורי הבניה משנות ה-30 - אזור המשקף את התפתחותה המודרנית של טבריה.

תכנית זו מתרכזת בשימור האזורים ההיסטוריים. התכנית קובעת הנחיות לתכניות מפורטות, למתן היתרי בנייה למבנים לשימור, והנחיות נוספות אשר יבטיחו שימור נאות בטבריה, לרבות הנחיות להכנת תכנית שימור מפורטת לכל אחד מהאזורים ההיסטוריים.

נוף ושטחים פתוחים

- יצירת רצף הליכה לאורך חופי אגם הכנרת – "טיילת חוף האגם" המהווה חלק מתכנית שביל סובב כנרת של תמ"א 13. הטיילת תהיה פתוחה לציבור הרחב ללא מחסום וברצף לאורך החוף.
- יצירת טיילת "גב ההר". הטיילת תמוקם בקו הרכס של ההר מרחוב ירושלים דרך שכונת הזורעים בואכה לבי"ח פוריה.
- יצירת רצפים ירוקים בתוך העיר וחיבור צירי מדרגות המקשרים בין ה"עיר העליונה" ל"עיר התחתונה" ככל הניתן.
- פיתוח גנים עירוניים.
- פיתוח שטחי היערות – יער שוויץ, יער צבי, יער נטוע – צפון ואדי רקת כגנים אינטנסיביים, תוך שימוש בפניות ישיבה, מתקני משחקים, ריהוט גן וכן אזורי שתילה לצד שבילים ורחבות מרוצפות.
- פיתוח גן-פארק ארכיאולוגי בעיר הרומית ביזנטית והערבית הקדומה.

כלכלה ותעסוקה

מוצע להקצות תוספת של כ-240 אלף מ"ר שטחי רצפה, מעבר ל-230 אלף מ"ר הקיימים בעיר לפעילות כלכלית בתחומי המסחר, השירותים, המשרדים והתעשייה. סה"כ הקצאה עתידית של כ-470 אלף מ"ר שטחי רצפה. מעבר לכך עומדים לרשות טבריה עוד למעלה מ-200 אלף מ"ר שטחי תעשייה באזור תעשייה קדמת גליל (תוספת ל-25,000 מ"ר קיימים), המשותף לטבריה ולמוא"ז גליל תחתון; אזור תעשייה זה אמור להתרחב עד כ-1,300 דונם ברוטו.

חברה וקהילה - שטחים למבנים ומוסדות ציבוריים

פיתוח של כ-320 דונם שטחים למבנים ציבוריים ברמה שכונתית להשלמת השטחים הנדרשים לשנת 2025, זאת כתוספת לשטחים הציבוריים הקיימים כיום בפועל.

הקצאה של עוד כ-65 דונם של שטחים עירוניים, כדלקמן:

- ◀ אצטדיון עירוני – 10 דונם.
- ◀ מרכז ספורט עירוני – כ- 25 דונם.
- ◀ שטחים להשלמת רזרבות – כ- 30 דונם.

תנועה ותחבורה

- ◀ פיתוח דרכים מאספות – בכל רחבי העיר כולל שבילי אופניים ונתיבי הולכי רגל לאורך הכנרת.
- ◀ פיתוח דרכים ראשיות ועורקיות – רח' הירדן, רח' אלחדיף, רח' ברנר ורח' החשמונאים.
- ◀ פיתוח כביש 348 לשיפור הנגישות לעיר מכוון צפון.
- ◀ הקצאת נתיבים נוספים לתחבורה ציבורית ברחבי העיר.
- ◀ הקמת מרכז תחבורה בשלב הראשון בעיר התחתית באזור תחנת האוטובוסים הקיימת כיום. עם הקמת קישור רכבתי לאזור טבריה עילית יוקם מרכז תחבורתי נוסף במעלה ההר.
- ◀ פתוח חניון "חנה וסע" בקרבת חוף סירונית.
- ◀ הסדרה סטטוטורית של נושא החניה באזור עירוני מעורב.

תשתיות הנדסיות

מערכת אספקת המים

- ◀ תגבור מערך השאיבה מהכנרת.
- ◀ הרחבת מתקן הסינון.
- ◀ הגברת אספקת מי קידוחים.
- ◀ הקמת מערכת אספקה ע"י "מקורות" ממפעל "גליל תחתון".
- ◀ הקמת בריכות אגירה באזורי לחץ שונים בעיר – סה"כ 6 בריכות נוספות הרחבת ותגבור מכוני שאיבה בעיר.

מערכת הביוב

- ◀ הקמת מערכת הולכת שפכים חדשה מאזור "ואדי רקת" ו"מתחם צפוני" ועד אזור אגד.
- ◀ הקמת תחנות שאיבה חדשות וקווי סניקה בדרום העיר למתחם "גני מנורה" וברמת פורייה.
- ◀ הקמת תחנת שאיבה ראשית באתר הטיהור ליד "חוף גיא" וקו סניקה דרומה, לאורך חוף הכנרת, עד מט"ש אזורי מתוכנן "ביתניה" שיטפל בשפכי טבריה תחתית ויישובי מוא"ז עמק הירדן לרמה "שלישונית".

הרחבת והשלמת מערכת הניקוז

- ◀ המלצות בנוגע להכנת תכנית אב חדשה לניקוז.
- ◀ המלצה להסדרת הערוץ המרכזי של הקטע העליון של נחל חופה. המלצה להשאיר את נחל רקת ותעלת ברניקי בתור הערוצים הפתוחים.
- ◀ המלצה לפתרון מוסדר למתחמי הבינוי החדשים ברמת פורייה והכנת מובל/מובלי ניקוז מסודרים לכוון בקעת נחל יבנאל.

איכות סביבה

- ◀ פינוי אתרי פסולת פראטים לאתרים מוסדרים.
- ◀ שמירה על חופים פתוחים ומבטים לים.
- ◀ העתקת אזור התעשייה טבריה תחתית לאתרים חלופיים.
- ◀ ואדי רקת : מניעת זיהום הנחל משפכים ופסולת ושמירה על המוצא לים.
- ◀ שימור ערכי הטבע, האתרים ההיסטוריים והארכיאולוגים.
- ◀ יצירת תשתית הולמת לטיפול בפסולת גושים ועודפי חפירה ובנין.
- ◀ שיקום מחצבת ברניקי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתיפורסם
ברשומות

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר מקומית לעיר טבריה
1.1	מספר התכנית	18071/ג
1.2	שטח התכנית	15,975.73 דונם
1.3	מהדורות	הפקדה
	שלב	מספר מהדורה בשלב 1
	תאריך עדכון המהדורה	09 באפריל 2013

יפורסם
ברשומות

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	61 א
	היתרים או הרשאות	מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים רק במגרשים ציבוריים לפי טבלה בסעיף 5. ביתר השטחים היתרים יינתנו מכוח תכנית מפורטת.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה**

קואורדינטה X 250000
קואורדינטה Y 743000

העיר טבריה, בתחום שטח השיפוט המוניציפאלי ומרחב התכנון המקומי

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

רשות מקומית עיריית טבריה
התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

יישוב טבריה
שכונה לא רלבנטי
רחוב לא רלבנטי
מספר בית לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15001	מוסדר	כל הגוש	1-24, 26-42	ל.ר.
15002	מוסדר	כל הגוש	1-7, 9-37	ל.ר.
15004	מוסדר	כל הגוש	1-19, 21-30, 32-45, 47-52	ל.ר.
15005	מוסדר	כל הגוש	1-23, 25-36	ל.ר.
15006	מוסדר	כל הגוש	1-63	ל.ר.
15008	מוסדר	כל הגוש	1-41	ל.ר.
15009	מוסדר	כל הגוש	1-30, 32-34, 36-43	ל.ר.
15013	מוסדר	כל הגוש	1-34	ל.ר.
15026	מוסדר	כל הגוש	1-93	ל.ר.
15027	מוסדר	כל הגוש	1-22	ל.ר.
15028	מוסדר	כל הגוש	1-7, 9, 11-23	ל.ר.
15029	מוסדר	כל הגוש	1-8, 10-23	ל.ר.
15030	מוסדר	כל הגוש	1-26, 30, 31, 33, 36-39, 41-46, 48, 50, 52-55, 57, 58, 60, 62-77, 81-122, 124-142, 144-166, 168-176, 178-180, 182	ל.ר.
15031	מוסדר	כל הגוש	1-27	ל.ר.
15032	מוסדר	כל הגוש	1-5, 7-13, 15, 16, 19-50, 52-63, 66, 67, 69, 71-84	ל.ר.
15033	מוסדר	כל הגוש	1-25, 27-33	ל.ר.
15034	מוסדר	כל הגוש	1-70, 72-84, 86	ל.ר.
15035	מוסדר	כל הגוש	1, 5-7, 9-17, 21-24, 27, 28, 30, 31, 35-37, 39, 40, 42, 44, 45, 46, 51, 54, 57, 60-77, 84-91, 93, 96, 98, 101, 102, 104, 106, 110, 112, 113, 116, 118, 120-122, 124, 126, 127, 129	ל.ר.
15036	מוסדר	כל הגוש	5-8, 10, 20, 24-29, 34-48, 52-68, 71-73, 77-83, 86-118, 120-123, 125, 126, 128-139, 141-149, 152-156, 159, 160, 165-167, 169, 171, 173, 175, 177, 180-188	ל.ר.

ל.ר.	9-15, 17, 21-76, 146, 152, 153, 156, 162, 164-171, 173-176, 180, 182-193, 201, 204-206, 208-214, 226, 227, 229, 231, 234-295	כל הגוש	מוסדר	15037
7	1, 3, 78, 79, 85-89, 91, 125-129, 138, 139, 141-151, 153, 155, 157, 158, 162, 164, 165, 167, 171-173, 175, 176, 178, 180	חלק	מוסדר	15038
ל.ר.	5, 7, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 28	כל הגוש	מוסדר	15039
ל.ר.	1-5, 13-19, 50-53, 55, 56, 60-63, 67-69, 71-94, 103-106, 115-118, 120-122, 127, 128, 132-156, 162-171, 176-180, 184-186, 188, 189, 192, 197, 209, 213-216, 222, 229-234, 237-242, 245-273, 275-277, 279-281, 287-289	כל הגוש	מוסדר	15040
ל.ר.	4, 5, 8, 10-19, 21, 25-28, 30, 33, 35	כל הגוש	מוסדר	15041
ל.ר.	9, 11-15, 17-34, 37, 39, 44-49	כל הגוש	מוסדר	15042
ל.ר.	43-58, 60-77	כל הגוש	מוסדר	15043
ל.ר.	12-15, 17, 20, 21, 28-70	כל הגוש	מוסדר	15044
ל.ר.	6-8, 18, 20-30, 33, 37, 39-41, 50, 52, 54, 55, 57-65, 67-76, 81, 85-87, 90, 93-97, 99-104, 107-119	כל הגוש	מוסדר	15045
ל.ר.	13-43	כל הגוש	מוסדר	15046
ל.ר.	1-31	כל הגוש	מוסדר	15049
27	4-8, 23, 26, 34-52	חלק	מוסדר	15051
9, 25, 28, 36	10-12, 18, 21, 24, 27, 30, 32, 35	חלק	מוסדר	15052
6, 8, 9, 11, 14	4, 12, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 26	חלק	מוסדר	15053
ל.ר.	3, 4, 20, 37, 38, 40, 42-44, 47, 49-58, 61	כל הגוש	מוסדר	15054
ל.ר.	2, 6, 9, 10	חלק	מוסדר	15055
2, 4, 15, 18	13, 16, 19, 22	חלק	מוסדר	15058
31	1, 2, 11, 14, 15, 17, 20, 23, 26, 29, 32, 35, 38, 41, 44	חלק	מוסדר	15059
ל.ר.	1-4	כל הגוש	מוסדר	15060
ל.ר.	1, 6, 7, 9-14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 27, 31, 41, 44, 46, 48, 50, 53, 58, 60, 62, 65-69, 72-74, 78, 84, 86, 89	כל הגוש	מוסדר	15061
ל.ר.	21, 25, 31, 39, 45, 48, 50-108, 111-150, 152-187, 190, 198-203, 205, 206, 208, 210, 212, 215, 217, 219-221, 223-224, 226, 228, 230, 232-234, 236-242	כל הגוש	מוסדר	15062
ל.ר.	15, 35-56, 65, 67-77, 81, 84, 86, 87, 95, 96, 98-117, 119-122, 125, 127, 129, 131, 135, 136, 138, 143, 146, 149, 152, 153, 157, 161-201, 230-246, 249, 254-256, 259, 265-285	כל הגוש	מוסדר	15063
ל.ר.	1-4, 6-17, 22, 24-27, 29, 30, 33-35, 37, 41	כל הגוש	מוסדר	15064
ל.ר.	1-18	כל הגוש	מוסדר	15065
ל.ר.	1-7	כל הגוש	מוסדר	15066
ל.ר.	1, 2, 5, 7-9	כל הגוש	מוסדר	15067
ל.ר.	1-5	כל הגוש	מוסדר	15068
ל.ר.	1, 3-6, 8, 9, 12, 14-20	כל הגוש	מוסדר	15069
ל.ר.	1-10, 13, 14, 16, 18, 19, 21, 22	כל הגוש	מוסדר	15070
ל.ר.	1-15, 17, 19, 23-27, 32, 33, 35, 37	כל הגוש	מוסדר	15071
ל.ר.	1, 2	כל הגוש	מוסדר	15072
ל.ר.	2-42	כל הגוש	מוסדר	15074
ל.ר.	1-48	כל הגוש	מוסדר	15075
ל.ר.	1-56	כל הגוש	מוסדר	15076

ל.ר.	1-57	כל הגוש	מוסדר	15077
ל.ר.	6-10, 12, 14-104, 106	כל הגוש	מוסדר	15078
ל.ר.	4-61	כל הגוש	מוסדר	15079
ל.ר.	3, 4	חלק	מוסדר	15080
9	1, 3, 6-8, 10, 15-81	חלק	מוסדר	15083
ל.ר.	169-176	חלק	מוסדר	15086
ל.ר.	8	חלק	מוסדר	15089
ל.ר.	1-47	כל הגוש	מוסדר	15097
ל.ר.	1-54	כל הגוש	מוסדר	15098
ל.ר.	1-55	כל הגוש	מוסדר	15099
ל.ר.	10-85	כל הגוש	מוסדר	15126
ל.ר.	2-54	כל הגוש	מוסדר	15127
ל.ר.	1-42	כל הגוש	מוסדר	15132
ל.ר.	1-33	כל הגוש	לא מוסדר	15133
ל.ר.	1-45	כל הגוש	לא מוסדר	15134
ל.ר.	5-43	כל הגוש	מוסדר	15159
ל.ר.	1-19	כל הגוש	לא מוסדר	15164
ל.ר.	2-24, 29-35, 38-70, 72-79	כל הגוש	מוסדר	15165
ל.ר.	1-32	כל הגוש	מוסדר	15172
ל.ר.	1-54	כל הגוש	מוסדר	15173
ל.ר.	1, 4-19	כל הגוש	מוסדר	15176
ל.ר.	1-46	כל הגוש	מוסדר	15177
ל.ר.	1-15	כל הגוש	מוסדר	15214
ל.ר.	4-6, 8-58	כל הגוש	חדש רשום	15222
ל.ר.	35, 38	חלק	מוסדר	15248
ל.ר.	1, 2, 52, 55, 58, 61, 64, 67, 70, 72, 74, 78, 79, 81-83, 86-88, 91, 92, 94, 95, 97, 98	חלק	מוסדר	15249
ל.ר.	10, 13	חלק	מוסדר	15250
ל.ר.	2-78, 80-106, 109-145, 147-151	כל הגוש	חדש רשום	15279
ל.ר.	2-43, 49-84, 87-90, 93-103, 106-113, 120, 123-130, 134-136, 150, 172-183, 185, 186, 188, 189	כל הגוש	חדש רשום	15280
ל.ר.	3-8, 12, 13, 15, 17-25, 27-36, 40, 43-46	כל הגוש	חדש רשום	15281
ל.ר.	6-50, 52-66, 68, 69, 72-74, 77-131, 133-135	כל הגוש	חדש רשום	15282
ל.ר.	2-56, 58-103	כל הגוש	חדש רשום	15283
ל.ר.	2-56, 60, 61, 63, 64, 66-80, 83-85, 87, 88, 95, 98, 101-168	כל הגוש	חדש רשום	15284
ל.ר.	2-65, 67-130, 132-151, 153, 154	כל הגוש	חדש רשום	15285
ל.ר.	2-99, 101-123, 126, 127, 130-135, 137-160, 162, 163, 165, 167-174, 176, 177, 183-196, 198, 200, 201, 203, 204, 206, 210, 212, 214, 217-219	כל הגוש	חדש רשום	15286
ל.ר.	4-30, 32-180, 182-201	כל הגוש	חדש רשום	15287
ל.ר.	4-26, 28-31, 33, 35-86, 89, 91, 92, 94-111, 113, 115, 124-130, 132-134, 136	כל הגוש	חדש רשום	15288
ל.ר.	3-16, 18-44, 47-69	כל הגוש	חדש רשום	15289
ל.ר.	2-50, 53-64, 66	כל הגוש	חדש רשום	15301
ל.ר.	1	כל הגוש	לא מוסדר	15303
ל.ר.	1	כל הגוש	לא מוסדר	15304
ל.ר.	1-60	כל הגוש	לא מוסדר	15305

15346	מוסדר	חלק	9, 10, 12-15, 18, 19, 21, 23, 26-29, 31-35, 41-49, 55, 59, 63-65, 72, 79-88, 90-94, 96-99, 106-149, 154-191, 193-196, 198-204, 207, 213, 215, 242-247, 249, 253-255, 258, 259, 261, 262, 264, 265, 267, 269, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 281, 283, 284, 286, 287, 290, 292, 293, 295, 297, 299, 300, 302, 304, 306, 312-316, 318, 319, 321, 322, 324, 326, 328, 330, 331, 333, 334, 336-339, 341, 343, 344, 346, 347, 349, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 367, 369, 371, 372, 374, 376, 378, 380-384	205, 206
15725	מוסדר	חלק	11-25	ל.ר.
15728	מוסדר	חלק	6	5, 8
15759	חדש רשום	כל הגוש	2-113	ל.ר.
15760	חדש רשום	כל הגוש	2-103	ל.ר.
15761	חדש רשום	כל הגוש	1-7, 12-15, 18, 28, 34, 35, 37-39, 42, 49-72, 74, 76-84, 86-108, 111-129, 131, 133-139, 144-149, 151-156, 159-167, 170-173, 175, 176, 186, 188, 195, 198, 200, 202-220	ל.ר.
15766	חדש רשום	כל הגוש	1-22	ל.ר.
השטח הלא מוסדר, ללא מספור, התחום בין גושים 15766, 15304, 15303, 15134.				
השטח הלא מוסדר, ללא מספור, התחום בין גושים 15304, 15214, 15176, 15134.				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית
-------	---------------------------

הגליל התחתון, עמק הירדן

1.6	יחס בין התכנית לבין תכניות תקפות
-----	----------------------------------

יחס לתכניות ארציות ומחוזיות תקפות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 13/ כנרת	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	שינוי גבולות יעודים: על פי החלטת ולנת"ע מס' 437 מ-17.08.10		11/11/1981
		הקלה מגובה מבנים: על פי החלטת ולנת"ע מס' 437 מ-17.08.10		

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
		הקלה מקיבולת מיטות : על פי החלטת ולנת"ע מס' 437 מ-17.08.10		
תמ"א 35 תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור	כפיפות		5474	21/12/2005
תמ"א 3 דרכים	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	דרכים ארציות - דרך 90 (עוקף טבריה), דרך 777, דרך 768 - על פי החלטת ולנת"ע מס' 437 מ-17.08.10	2247	26/8/1976
תמ"א 8 שמורות טבע וגנים לאומיים	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה בהתאם להחלטת ולנת"ע מס' 437 מ-17.08.10	2759	29/10/1981
תמ"א 16 סילוק אשפה	כפיפות		5318	1/8/2004
תמ"א 19 בתי עלמין	כפיפות		3525	11/2/1988
תמ"א 22 יער ויעור	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה בהתאם להחלטת ולנת"ע מס' 437 מ-17.08.10	4363	19/12/1995
תמ"א 34	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	שינוי יעוד קרקע למתקן הנדסי כולל "הנחיות מיוחדות" למתקן טיהור שפכים חוף גיא הקיים.	5206	15/7/2003
תמ"א 34/ב/3 ניקוז ונחלים	כפיפות		5606	18/12/2006
תמ"א 34/ב/4 איגום מים עילים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום	כפיפות	תחום אזור רגישות א'1	5704	16/8/2007
תמ"א 34 ב/5 - מערכת הפקה והולכה	כפיפות	מתקני מים וקווי מים מסומנים בנספח תשתיות - מים	5998	14/9/2009
תמ"מ 2 שינוי 9 תכנית מתאר למחוז צפון	כפיפות		5696	30/7/2007
תמ"א 14 כריה וחציבה	כפיפות	תחום השפעה של אתר 49 ה' על בסיס תכנית מפורטת למחצבת פזריה - ג/12120		17/5/1998

יחס לתכניות תקפות שסיווגן תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
287/ג	שינוי	שינוי יעודי קרקע בכל תחום התכנית	3908	31/07/1991
11336/ג	שינוי	צמצום הגבלות בניה למגורים	5049	28/1/2002
1/12/41	שינוי	עירוני מעורב	אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים	30/6/1997
טה/מק/ג/1220	שינוי	עירוני מעורב	4729	11/2/1999
טב/מק/ג/7266	שינוי	עירוני מעורב	4518	4/5/1997
11015/ג	שינוי	עירוני מעורב	4809	14/10/1999
11400/ג	שינוי	עירוני מעורב	4986	17/5/2001
11620/ג	שינוי	עירוני מעורב	5150	23/1/2003
11716/ג	שינוי	עירוני מעורב	5020	30/9/2001
12078/ג	שינוי	עירוני מעורב	5061	21/3/2002
12643/ג	שינוי	עירוני מעורב	5461	23/11/2005
2855/ג	שינוי	עירוני מעורב	2831	1/7/1982
287/ג	שינוי	עירוני מעורב	3908	31/07/1991
4449/ג	שינוי	עירוני מעורב	3091	30/8/1984
5625/ג	שינוי	עירוני מעורב	4165	01/11/1993
5930/ג	שינוי	עירוני מעורב	3744	18/2/1990
6906/ג	שינוי	עירוני מעורב	5273	18/2/2004
7057/ג	שינוי	עירוני מעורב	4466	12/12/1996
7176/ג	שינוי	עירוני מעורב	3970	06/02/1992
7266/ג	שינוי	עירוני מעורב	3912	15/08/1991
7666/ג	שינוי	עירוני מעורב	4156	01/11/1993
8269/ג	שינוי	עירוני מעורב	4220	9/6/1994
טב/מק/ג/1/7266	שינוי	עירוני מעורב	4518	04/05/1997
טב/מק/ג/8/287	שינוי	עירוני מעורב	4798	26/08/1999
טה/מק/ג/1/1220	שינוי	עירוני מעורב	4729	11/2/1999
טה/מק/ג/2/287	שינוי	עירוני מעורב	4518	04/05/1997
טה/מק/ג/3/2855	שינוי	עירוני מעורב	4543	13/07/1997
טה/מק/ג/3/287	שינוי	עירוני מעורב	4543	13/07/1997
טה/מק/ג/4/2855	שינוי	עירוני מעורב	4678	10/09/1998
טה/מק/ג/6/287	שינוי	עירוני מעורב	4755	19/05/1999

- תכנית שאושרה לפני תחילתה של תכנית זו (להלן תכנית תקפה) תעמוד בתוקפה אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו.
- במקרה של סתירה בין הוראות ותשריט תכנית זו להוראות ותשריט של תכנית תקפה, יגברו הוראות התכנית התקפה.
- מקומות בהם קיימות תכניות תקפות ותכנית זו לא מציעה בהם שינויים - ניתן להוציא היתר בנייה מכוחן, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
ל.ר.	ל.ר.	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	09.04.2013	ל.ר.	81		מחייב	הוראות התכנית
ל.ר.	ל.ר.	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	27.07.2012	2	ל.ר.	1: 5000	רקע	תשריט התכנית – מצב מאושר
ל.ר.	ל.ר.	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	12.12.2012	2	ל.ר.	1: 5000	מחייב	תשריט התכנית – מצב מוצע
ל.ר.	ל.ר.	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	29.10.2012	1	ל.ר.	1: 20,000	רקע	נספח קומפילצית תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
ל.ר.	ל.ר.	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	14.11.2012	2	ל.ר.	1: 5000	רקע	נספח גבולות תב"ע מאושרות
ל.ר.	ל.ר.	מילר-בלום אדריכלי נוף	01.09.2012	1	20	1: 10,000	מנחה	נספח נוף
ל.ר.	ל.ר.	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	23.07.2012	1		1: 2500	מנחה	נספח פיתוח טיילת החוף
ל.ר.	ל.ר.	אדריכלי נוף						נספח תחבורה ותנועה :
ל.ר.	ל.ר.	אמי מתום בע"מ	12.12.2012	1	ל.ר.	1: 10000	מנחה	היררכית דרכים
ל.ר.	ל.ר.	אמי מתום בע"מ	12.12.2012	1		1: 10000	מנחה	דרכים מאושרות ומוצעות
								נספח שימור ועתיקות :

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
רשימת אתרים ומבנים לשימור	מנחה		8	ל.ר.	08.01.2013	אמנון בר אור אדרי' בע"מ	ל.ר.	ל.ר.
רשימים מס' 1 שטחי עתיקות מוכרזים נספח מנחה	מנחה	1:10000	ל.ר.	1	17.12.2012	אמנון בר אור אדרי' בע"מ	ל.ר.	ל.ר.
רשימים מס' 2 חלוקה לאזורי שימור ואתרים ארכיאולוגיים	מנחה	1:5000	ל.ר.	1	18.11.2012	אמנון בר אור אדרי' בע"מ	ל.ר.	ל.ר.
רשימים מס' 3 מבנים ואתרים היסטוריים לשימור, מיפוי ראשוני	מנחה	1:5000	ל.ר.	1	18.11.2012	אמנון בר אור אדרי' בע"מ	ל.ר.	ל.ר.
נספח תשתיות	מנחה	1:10000	13	3	14.11.2012	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	מנהלת הכנרת רשות ניקוז כנרת	11.01.2009
נספח גיאולוגי	מנחה	1:10000	5	1	12.11.2012	עמוס בלנק עדי לרר מהנדסים	ל.ר.	ל.ר.
נספח מתחמים לתכנון מפורט, אזורים ומתחמים לשיקום	מנחה	1:500	ל.ר.	2	12.12.2012	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ מילר-בלום אדריכלי נוף	ל.ר.	ל.ר.

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 והנספחים.

במקרה של סתירה בין הוראות פרק 4 (עודי קרקע ושימושים) לבין הוראות סעיף 6.3 (הוראות למתחמים) יקבעו ההוראות המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית									
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות
					02-6701673		רשות מקומית ועדת ההיגוי הבינמשרדית		

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				לא רלבנטי					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6453273-04		04-6558812	רח' פל"ם, קרית הממשלה, חיפה		מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, עבר מדינת ישראל, קק"ל ורשות הפיתוח			בעלים
	04-6725314		04-6739546	רח' טבור הארץ 23, מיקוד 14105 טבריה		עיריית טבריה			בעלים
						פרטיים			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
architects@mansfeld-kehat.co.il	04-8571114	052-3373851	04-8571115	הרצל 69, טירת כרמל ת.ד. 2070, 39120	512881889	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ.	20077	06652101	אדריכל ומתכנן B.A. ערים
doron@afek.co.il	03-95132252	054-6892930	03-9635646	רוזנסקי מרדכי 14, א.ת. חדש ראש"ל, ת.ד. 75150, 5070		מאגרי מידע גיאוגרפי בע"מ דורון כהן	656	51659563	מוסמך כהן דורון מודד
									עורך ראשי מודד

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

ran@amymetom.co.il	04-8681112	052-8712534	04-8681111	יבנה 3 חיפה ת.ד. 4579 31044	510648272	אמי-מתחום מהנדסים ויועצים בע"מ	00103099	028009207	זילברשטיין איתי רן	מחננס	יועץ תנועה
mb_half@netvision.net.il	04-8339980	050-5277882	04-8339070	התשבי 14 חיפה 34527		מילר-בלום אדריכלי נוף	40289	5509865	אמיר בלום	אדריכל נוף	אדריכל נוף
amnon@baror-arc.com	03-5163079	054-8353009	03-5163082	אחד העם 9 קומה 16 מגדל שלום תל אביב 65251	512122847	אמנון בר אור אדריכלים בע"מ	00025324	50573849	אמנון בר אור	אדריכל	שימור יועץ
blanklr@inter.net.il	03-6416174	052-3330461	03-6496004	הארד 7 תל אביב		לור - בלק	13596	68221506	לור עדי	מהנדס מכניקות קרקע והנדסת בסוס	יועץ גיאוסכני
balash@bai-jai-is.co.il	04-8603601		04-8603600	העצמאות ת.ד. 31 33600 חיפה 31334		בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	05592	09463928	ערן הראל	מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות
bhyman@netvision.net.il	02-6221722	052-3842779	02-6251179	בן הילל 14 ת.ד. 2728 ירושלים 91020		ביימין הימן עדיד	22191	000490300	ביימין הימן	עורך דין	משפטי יועץ
boazb@avivil.com	03-9024224		03-9024004	רח' העבודה 4 ראש העין 48017		חברת אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ			בעז בר אילן ורדית לנצמן		ניהול, פרוגרמה, אינטגרציה ועריכה
boazb@avivil.com	03-9024224		03-9024004	רח' העבודה 4 ראש העין 48017		חברה אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ			בעז בר אילן ורדית לנצמן אפרת פלס	ד"ר	חברה וקהילה
econanal@bezeqint.net	03-5471096		03-5471074	הזורע 4 רמת השרון 47401		משרד נידוח כלכלי ותכנון עירוני ואזורי			רות פרידמן		כלכלה ותעסוקה
anbbbruck@netvision.net.il	02-5790921		02-5331999	מבוא נעמה ת.ד. 28 1162	5-137988-51	משרד א.ג.ב. בע"מ	לא רלבנטי	40352972	אבי ברוק	לא רלבנטי	תיירות

תאריך הדפסה 14/04/2013

עמוד 16 מתוך 81

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדת השימור	ועדה שהרכבה ותפקידיה הוגדרו בתוספת הרביעית.
יחידת השימור העירונית	מי שהסמיך מהנדס העיר לפעול בשמו בעניינים הקשורים לשימור ואשר הינו בעל נסיון מעשי ומוכח בתחום שימור מבנים היסטוריים והינו בעל השכלה בתחום תכנון אדריכלי ואורבני, ובתחום המורשת ההיסטורית של העיר טבריה.
אתר לשימור / מבנה לשימור	מבנה או קבוצת מבנים או חלק מהם, עצים וצמחיה, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת הועדה המקומית הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, ארכיאולוגית, נופית או אחרת ושנכלל בהתאם לכך ברשימת מבנים ואתרים לשימור. מבנה לשימור בתכנית זו הינו כל מבנה אשר מופיע ברשימת המבנים לשימור בתכנית זו או כפי שתעודכן מעת לעת. בכל מקום בתכנית המונח "מבנה לשימור" כולל גם "אתר לשימור".
מתחם לשימור	תא שטח מוגדר אשר התכנית קובעת לגביו פרטים בנוגע לאופיו והוראות לשימורו.
שטח עתיקות	השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
עיבוי	תוספת יחידות דיור בשכונות קיימות כתוספת קומות, אגפים בבניינים קיימים.
קו החוף	קו מים של מפלס מי הכנרת 209- כמוגדר בתמ"א 13, שינוי מס' 10 "שביל סובב כנרת".

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 מטרות התכנית

1. ביסוס מעמד העיר כעיר בעלת אופי תיירותי מובהק והדגשת חשיבותה התרבותית כנכס העולמי של שלוש הדתות המונותאיסטיות העיקריות
 - ביסוס המעמד האזורי כעיר נפה.
 - חיזוק הקשר בינה לבין הישובים המקיפים אותה, למחוז, כלל מדינת ישראל והפיכתה לעיר תיירותית מרכזית.
 - פיתוח שטח תיירותי לאורך כל חוף האגם עם טיילת פתוחה לציבור כחלק משביל סובב כנרת.
2. קידום כלכלי

חיזוק כלכלת העיר, תוך גיוון ושדרוג מקורות התעסוקה, עידוד תעסוקה מודרנית והגדלת ההשקעות בה.
3. פרישת ייעודי הקרקע
 - יצירת מערכת ייעודי שטחים המנצלת באופן אופטימאלי את הנתונים הפיזיים, החברתיים והכלכליים של העיר בהתאם ליעד האוכלוסייה של הדורות הבאים, תוך שמירה על האיזון בין חלקי העיר ומערכותיה השונות ותוך שמירה על שטחים לשימור.
 - יעוד שטחים להרחבת העיר לקיבולת של 60.000 נפש. (תוספת של כ-11,000 יח"ד חדשות מעבר למספר יחידות קיים ותוספת של כ-1,000 יח"ד במסגרת עיבוי הרקמה הקיימת).
4. שיפור איכות החיים

שיפור איכות החיים של תושביה על ידי יצירת עיר מודרנית, תוספת שטחי ציבור פתוחים, מוסדות ציבור ותרבות, ופתרון הקונפליקטים הסביבתיים.
5. טיפוח הערכים הפיזיים

גיבוש הנחיות פיזיות, ארכיטקטוניות ואורבניות לשמירה על הצביון המיוחד את העיר ולהכוונת הפיתוח העתידי, חיזוק וטיפוח מערכת שטחים פתוחים.
6. הגדרת שימור ואפיונים לאזורים היסטוריים שונים ומתן הנחיות להכנת תכנית שימור עירונית כוללת, וקידום תכניות מפורטות לשימור באזורי השימור המפורטים להלן:
 1. חמת טבריה.
 2. העיר הרומית הביזנטית והערבית הקדומה.
 3. העיר העתיקה (הצלבנית והערבית ע'ותמנית).
 4. היציאה מחוץ לחומות.
 5. אזורי הבניה משנות ה-30.
7. תחבורה ונגישות
 - פיתוח החיבור הרכבתי לעיר.
 - שיפור הנגישות ומערך התחבורה העירוני עבור תחבורה ציבורית ותחבורה מסילתית.
 - שיפור תקני ואופי החניה.
 - חיזוק הקשר התחבורתי בין העיר התחתונה ויתר שכונות העיר.
 - שיפור ותוספת צירים להולכי רגל ורכבי אופניים.
8. קביעת קדימויות ועדיפויות לפיתוח
9. קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, שטחים פתחים, דרכים, תעסוקה, מרכז תחבורה ותיירות.
2. באזור עירוני מעורב שינוי יעוד מתעשייה למגורים, מסחר, תיירות, תעסוקה ושטחים פתחים.
3. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע המוצעים.
4. קביעת הוראות בניה לייעודי קרקע.
5. קביעת אחוזי בניה לשטחים שייעודם לצרכי ציבור.
6. הרחבת דרכים והתווית דרכים חדשות.
7. קביעת הוראות לתשתיות ושירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל.
8. קביעת שלבים והנחיות לביצוע.
9. קביעת הנחיות סביבתיות.
10. קביעת הוראות שימור מבנים ומתחמים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – 15,975 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	2,787,500		1,487,500+ ¹	1,300,000	מ"ר עיקרי	מגורים
	25,350		12,000+	13,350	מס' יח"ד	
	388,300		248,300+	140,000	מ"ר עיקרי	מסחר ²
	115,000		25,000+	90,000	מ"ר עיקרי	תעסוקה
	413,000	7,500	7,500+	413,000	מ"ר עיקרי	מבני ציבור
	11,460 ³		8,160+	3,300	חדרים	תיירות /
	1,146,000		816,000+	330,000	מ"ר עיקרי	מלונאות
	25,000		20,000+	5,000	מ"ר עיקרי	מרכז תחבורה
	5,000		2,000+	3,000	מ"ר עיקרי	תשתיות עירוניות

¹ חישוב על בסיס יח"ד בגודל ממוצע של 125 מ"ר.² כולל שטחי מסחר ומשרדים ושימושי מסחר ביעוד עירוני מעורב.³ מתוכם 9620 חדרים בתחום תמ"א 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים										תאי שטח	יעד
רצועת השפעה של תמ"א 3/ב34	תחום סביבה חופית (עד 50 מ' - (209	רצועה לתכנון על פי תמ"א 3	רצועה לתכנון מסילת הרכבת	תחום השפעה (תמ"א 14) או מתקנים הנדסיים	הנחיות מיוחדות	ג/8616 יער לפי תכנית	יער טבעי לפי תמ"א 22	יער נטע לפי תמ"א 22	תחום שמורת נופי לפי תמ"א 8	אתר עתיקות מוכרז	
111, 106, 114, 113, 263				278, 122						101-289 291-294	מגורים
303			303, 301, 304		303, 301, 304					301-304	תעסוקה
	367, 362, 409				367, 362					351-368	מסחר
	408			410, 409						401-415	מתקנים הנדסיים
	468									451-478	עירוני מעורב
565, 502, 566	555, 530									501-581	מבנים ומוסדות ציבור
	590									591, 590	מבנים ומוסדות ציבור לזר

תא שטח כפופים										תא שטח	יעד
רצועת השפעה של תמ"א 3/ב34	תחום סביבה חופית (עד 50 מ' - 209)	רצועה לחכנון על 3 תמ"א	רצועה לחכנון מסילת הרכבת	תחום השפעה (תמ"א 14 או מתקנים הנדסיים)	הנחיות מיוחדות	יער לפי תכנית 8616/ג	יער טבעי לפי תמ"א 22	יער נטע תמ"א 22 לפי אדם לפי תמ"א 22	תחום שמורת נופ לפי תמ"א 8	אתר עתיקות מוכרז	
626, 625	605-603, 617, 614, 620, 619, 623, 622, 629, 626, 637, 630, 639			603, 604	623, 629					605, 604, 620-611, 623, 622, 637-625, 640, 639, 642	ת"ר
881		881			882				882	882	שטחים פתוחים
653, 651	653	652			654					653	קרקע חקלאית
705-707, 788, 710, 796, 793, 804, 798, 817, 812	733, 724, 813, 809	741		715, 712, 799, 788, 810, 803, 811	815	820, 781	820		779-781, 820, 815	724, 715, 733-731, 761, 760, 765, 764, 784-779, 807-804, 812, 809, 815, 813, 821, 820, 825, 824, 830-827, 788	שטח ציבורי פתוח
	856			863						856-862, 854, 864	פרטי פתוח
											ספורט ונופש
				905, 902, 906	905, 902, 906					901	פארק/גן ציבורי
956, 953, 969				953, 952, 955, 953, 981, 960, 982	953, 952, 957-959, 972, 971, 981, 974	953-951, 958, 957, 966-964, 977, 975, 982, 980, 987, 985	957, 953, 972, 964, 986, 984	952, 951, 971-969, 976-978, 983	955-953, 959, 957, 962-968, 977, 960, 982	955-953, 959-957, 965, 964, 972-967, 987-985	יער

תאי שטח כפופים										תאי שטח	יעד
רצועת השפעה של תמ"א 3/ב34	תחום סביבה חופית (עד 50 מ' - (209)	רצועה לחבון על פי תמ"א 3	רצועה לחבון מסילת הרכבת	תחום השפעה (תמ"א 14 או מתקנים הנדסיים)	הנחיות מיוחדות	ער לפי 8616/ג	ער טבעי לפי תמ"א 22	ער נטע לפי תמ"א 22	תחום שטח נוף לפי תמ"א 8	אתר עתיקות מוכרז	
995				995	994-991 997, 996	995			995	995	שטח טבע
									1661	1662, 1661	גן לאומי
	1001-1015			1001						1001-1015	מאגר מים
	1053-1051			1053						1051-1054	טיילת
	-1081 ,1084 1090-1086			1089	1090					1081-1090	חוף רחצה
			1102		1102					1102	מרכז תחבורה
1201, 1202, 1267, 1290, 1276	1201, 1214, 1215, 1246, 1226	1229	1266, 1276, 1267	1201, 1252, 1214	1267	1233, 1271, 1293, 1292	1293, 1292	1271	1280	1201-1296	דרך מאושרת
1305, 1304				1305	1304					1303-1307	דרך מוצעת
	1353, 1352									1351-1354	שביל
1392			1392		1392					1391-1394	חניון
				1311						1311	דרך נופית (בתחום שמורת הנוף)
	1401									1401	מעגנה – תחום יבשתי
										1411-1412	מעגנה – תחום ימי
	1453-1451									1451-1454	רצועת תשתיות
	1502									1501-1506	בית קברות

תאי שטח כפופים										תאי שטח	יעוד
רצועת השפעה 3/ב34 של תמ"א	תחום סביבה חופית (עד 50 מ' - 209)	רצועה לתכנון על פי תמ"א 3	רצועה לתכנון מסילת הרכבת	תחום השפעה (תמ"א 14 או מתקנים הנדסיים)	הנחיות מיוחדות	יער לפי תכנית 8616/ג	יער טבעי לפי תמ"א 22	יער נטע אדם לפי תמ"א 22	תחום שמורת נוף לפי תמ"א 8	אתר עתיקות מוכרז	מגורים ומבנים ומסדות ציבור מסחר ומשרדים מסחר, ספורט ונופש מבנים ומסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
										290	290
										1551	1551
										1601-1603	מסחר, ספורט ונופש
				1651						1651	מבנים ומסדות ציבור ומתקנים הנדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים	דונם	י"עד
30.20	4,825	מגורים
2.31	368.7	תעסוקה
0.98	156.3	מסחר
0.23	36.2	מתקנים הנדסיים
3.37	538.3	עירוני מעורב
4.68	748.3	מבנים ומוסדות ציבור
0.14	22.9	מבנים ומוסדות ציבור
		לדת
5.66	904.3	תיירות
0.35	56.4	שטחים פתוחים
2.07	330.9	קרקע חקלאית
10.03	1,601.7	שטח ציבורי פתוח
0.35	56.3	פרטי פתוח
0.56	89.9	ספורט ונופש
1.13	180.1	פארק / גן צבורי
16.92	2,703	יער
2.24	357.6	שמורת טבע
0.12	19.7	גן לאומי
1.15	184.1	נחל / תעלה / מאגר מים
0.36	57.6	טיילת
0.89	141.9	חוף רחצה
0.83	133.3	מרכז תחבורה
11.91	1902.6	דרך מאושרת
1.19	190.2	דרך מוצעת
0.09	13.8	שביל
0.28	41	חניון
0.32	50.4	דרך נופית

14/04/2013

עמוד 26 מתוך 81

מצב מאושר		
אחוזים	דונם	י"עד
6.48	1,040.2	מגורים א'
4.52	724.9	מגורים ב'
8.03	1,288.6	מגורים ג'
3.03	486.9	מגורים מיוחד
0.06	10	מגורים ומסחר
0.11	18.3	מגורים ונופש
0.79	126.2	תעסוקה ומלאכה
0.06	9.5	מלאכה ומסחר
2.91	466.5	אזור תעשייה
1.37	219.7	מסחר
0.31	50.6	מתקנים הנדסיים
4.84	777.5	איזור לבניני ציבור
0.45	72.3	שטח למוסד
0.06	9.3	מגרש מיוחד
0.09	14.3	איזור בנייני ציבור לדת
0.02	2.6	תיירות
0.28	45.7	שטח לת"ירות, נופש, בידור וספורט
2.23	358.6	מלונאות
1.02	163.1	איזור מלונאות ומסחר
0.11	17.9	איזור מלונאות מיוחד עם זכות מעבר לציבור רגלי
10.07	1,617	שטח חקלאי
9.37	1,504.2	שטח ציבורי פתוח
1.14	183.5	שטח פרטי פתוח
0.05	7.5	שטח מעורב פתוח עם תשתיות
0.05	8.7	שטח פ"מ משולב בתחילת קרקעי
0.17	27	שטח למסחר ושפ"פ



מצב מאושר		
אחוזים	דיונים	יעוד
0.60	97.2	שטח ספורט
0.04	7	מרכז נופש
4.38	703.5	אזור לנב"ט
0.39	63.1	פארק
0.27	42.9	יער
4.48	719.6	שמורת טבע
1.89	304	שמורת נוף
0.10	16	שמורת חוף
0.09	14.8	גן לאומי
1.20	193.1	מים
0.15	23.8	טיילת
0.71	113.3	חוף רחצה
13.88	2,226.5	דרך קיימת
0.10	16.8	דרך הולכי רגל
0.23	36.2	חניון
0.01	1.4	חניה ציבורית
0.04	5.7	תחנת דלק
0.01	2	תחנת דלק ומסחר
1.28	204.9	בית קברות
0.15	23.7	אכסון קל
0.06	8.9	מרכז שירותים טכניים
0.19	30.6	אתר לשימור
0.57	91.1	אתר עתיקות
0.58	93.4	תכנון לעתיד
10.82	1,736.5	איזור לשימור קרקע ומים
0.15	24.7	איזור שימור ופיתוח חוף הים
0.01	1.7	יבוש
100%	15,975.7	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

גבולות ייעודי הקרקע בתכנית הם עקרוניים. סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (1:5,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים	א.
חניונים ומגרשי חניה המיועדים למגורים	ב.
מבני ציבור ומוסדות ציבור	ג.
שטחים ציבוריים פתוחים	ד.
מסחר נלווה	ה.
משרדים לבעלי מקצועות חופשיים	ו.
מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה	ז.
דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל	ח.
בתי מלון במתחם 5 כמפורט בסעיף 6.3.2.5	ט.
כל שימוש אחר עפ"י תכנית תקפה ביעוד זה	י.
הוראות	4.1.2
א. זכויות בינוי:	1. זכויות הבנייה באזורי היעוד השונים יהיו על פי תכנית תקפה ו/או בהתאם למפורט בכל מתחם בסעיף 6.3.
ב. הוראות בינוי:	2. שיעור שטחי שרות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע, ו-20% בתת הקרקע.
ג. עיצוב אדריכלי:	א) מבנים ושימושים הגורמים לרעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר וזיהום מים. ב) שימוש בקרקע או בבנין הגורמים מטרד בתוך האזור או לאזורי המגורים הסמוכים.
ד. הוראות פיתוח:	יש לשאוף לאחידות בינוי בסוגי גגות, גדרות וקירות תומכים.
ה. הוראות שימור:	יש להימנע מקירות תומכים מעל גובה 3 מ'. קירות תמך בגובה שלושה מ' ומעלה ידורגו.
	המבנים הנמצאים באזור שימור או כלולים ברשימת השימור יחולו עליהם הנחיות השימור המפורטות בהוראות המתחם הרלוונטי. הוראות סעיפים 6.19, 6.20 ובהתחשב בהנחיות נספח השימור.

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
הוראות אלו חלות גם על שטחים למבני ציבור בתכניות תקפות ו/או בשטחים שיקבעו למבנים ומוסדות ציבור בתכניות מפורטות מכוח תכנית זו.	
שימושים	4.2.1
א. בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשי משחקים, גינות, חניה לשימוש הציבור, מתקני ספורט פנאי ונופש, מבני תשתיות, מוסדות ציבוריים, מוזיאון, מוסדות דת, מועדונים, משרדי ממשלה, משרדי הרשות המקומית, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים, מוסדות ללוקים בגופם או בנפשם;	
הוראות	4.2.2

א.	הוראות בינוי:	1. בשטחי יעוד זה ניתן להוציא היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור לצורך השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 לעיל, מכוח תכנית זו לפי הטבלה בפרק 5 ובתנאי שחלה על שטח זה תכנית תקפה למבנים ומוסדות ציבור. 2. בתכניות מפורטות שיאושרו מכוח תכנית זו, הזכויות למבני הציבור לא יפחתו מהקבוע בטבלה בפרק 5. 3. שטחי קרקע - ראה פרוט לכל מתחם בסעיף 6.3. 4. הפיתוח ישתלב בסביבה ויאפשר נגישות נוחה.
ב.	הוראות שימור:	המבנים הנמצאים באזור שימור או כלולים ברשימת השימור יחולו עליהם הנחיות השימור המפורטות בהוראות המתחם הרלוונטי, הוראות סעיפים 6.19, 6.20 ובהתחשב בהנחיות נספח השימור.
ג.	הוראות פיתוח:	בשטח הפיתוח באזור לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח, שאינו תפוס על ידי המבנים, בתחום יעוד קרקע זה תתוכנן ותבוצע צמחיה לנוי ולצל, רחבות מרוצפות וריהוט חוצות. השטח ישמש כמקום שהייה, מפגש והתכנסות. הוראות נוספות ראו נספח נופי.
ד.	הוראות נוספות:	במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.

4.3 מסחר	
4.3.1	שימושים
א.	מסחר קמעונאי
ב.	בתי קפה
ג.	משרדים
ד.	מסעדות
ה.	ברים
ו.	חניונים ומגרשי חניה
ז.	מחסנים המשרתים את המסחר באזור
ח.	מוסדות כגון מרפאות, מכללות
ט.	מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה
י.	שטחים ציבוריים פתוחים
יא.	דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל
יב.	כל שימוש אחר עפ"י תכנית תקפה ביעוד זה
4.3.2	הוראות
א.	1. סה"כ שטחים עיקריים – לפי תכנית תקפה או בהתאם לקבוע בכל מתחם בהוראות פרק 6.3 בתכנית זו. 2. שטחי שירות - שיעור שטחי שירות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע ו-20% בתת הקרקע.
ב.	ההספקה והפינויים ליחידות המסחריות יבוצעו בכיוון אחר מהחזיתות הראשיות של המסחר.
ג.	יש להקפיד על נושא הנגישות לפונקציות המסחריות.
ד.	הוראות נוספות: במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.
ה.	המבנים הנמצאים באזור שימור או כלולים ברשימת השימור יחולו עליהם הנחיות השימור המפורטות בהוראות המתחם הרלוונטי, הוראות סעיפים 6.19, 6.20 ובהתחשב בהנחיות נספח השימור.

4.4 מסחר ומשרדים	
4.4.1	שימושים
א.	משרדים
ב.	מסחר
ג.	מסעדות
ד.	בתי קפה
ה.	ברים
ו.	מבני ציבור – מרפאות, גני ילדים ללא מטרת הפקעה לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה
ז.	שטחים ציבוריים פתוחים
ח.	חניונים ומגרשי חניה
ט.	מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה
י.	דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל
יא.	כל שימוש אחר עפ"י תכנית תקפה ביעוד זה
4.4.2	הוראות
א.	זכויות בינוי: 1. סה"כ שטחים עיקריים – לפי תכנית מאושרת ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 6.3.2.12 (מתחם מס' 9.5). 2. שטחי שירות - שיעור שטחי שירות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע ו-20% בתת הקרקע.
ב.	הוראות בינוי: 1. אין להתיר: 1. מבנים ושימושים הגורמים לרעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אויר וזיהום מים. 2. שימוש קרקע או בנין הגורמים מטרד בתוך האזור או לאזורי המגורים הסמוכים.
ג.	הוראות פיתוח: 1. יש להימנע מקירות תומכים מעל גובה 3 מ'. קירות תמך בגובה 3 מ' ומעלה ידורגו.

4.5 תעסוקה	
4.5.1	שימושים
א.	תעשיית היי טק
ב.	בתי מלאכה ושטחי מלאכה
ג.	מוסכים
ד.	בניינים ושטחי אחסנה וקירור
ה.	חנויות למסחר
ו.	מסעדות ומזנונים המשרתים את עובדי אזור התעסוקה
ז.	משרדים
ח.	אולמי שמחות
ט.	אולמות תצוגה
י.	תחנות תדלוק
יא.	חניונים ומגרשי חניה
יב.	דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל
יג.	שטחים ציבוריים פתוחים
יד.	מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה
טו.	כל שימוש אחר עפ"י תכנית תקפה ביעוד זה
4.5.2	הוראות
א.	זכויות בינוי: 1. סה"כ שטחים עיקריים – לפי תכנית מאושרת ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 6.3.2.14 (מתחם מס' 10 – אזור תעסוקה אגוז) 2. שטחי שירות - שיעור שטחי שירות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע ו-20% בתת הקרקע.

ב.	הוראות בינוי:	1. תכנית מפורטת תלויה בחו"ד סביבתית של הגורם הסביבתי המוסמך ושל משרד הבריאות, שתתייחס, בין היתר, למניעת נזק למימי הכנרת. 2. תכנית מפורטת תתייחס, בין היתר, למיקום השימושים השונים, בהתאם להשלכותיהם הסביבתיות, לרבות השלכותיהם על שימושים אחרים בקרבתם. 3. הקמת תחנת תדלוק מחייבת הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינוייה.
ג.	הוראות פיתוח:	הפיתוח הסביבתי צריך לכלול ככרות ונגישות טובה לסביבה וכמות מספקת של שתילת עצים.
ד.	הוראות נוספות:	לא תותר כל בניה בתחום הרצועה לתכנון מסילת ברזל בתחום תא שטח 301, 303, 304 וכמסומן בתשריט, עד להכנת תכנית מפורטת למסילה.

4.6	עירוני מעורב	
4.6.1	שימושים	
א.	מבני מגורים	
ב.	מבני ציבור	
ג.	בתי מלון	
ד.	משרדים בעלי אופי תיירותי ועסקי	
ה.	שטחים ציבוריים פתוחים	
ו.	שטח פרטי פתוח	
ז.	מסחר, בתי קפה, ברים ומסעדות	
ח.	דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל	
ט.	חניונים ומגרשי חניה כולל חניה תת קרקעית	
י.	מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה	
4.6.2	הוראות	
א.	זכויות בינוי:	1. סה"כ שטחים עיקריים – לפי תכנית מאושרת ו/או בהתאם לקבוע בסעיפים 6.3.2.2 ו- 6.3.2.4. 2. שטחי שירות - שיעור שטחי שירות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע ו-20% בתת הקרקע. <u>שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור</u> 3. במסגרת תכניות מפורטות יש ליעד שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למוסדות למבנים ומוסדות ציבור בהתאם למפורט בכל מתחם על פי סעיף 6.3 ובכמות לפי התקנים המקובלים לפי מדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור או תקן אחר לאותה עת שיבוא במקומו.
ב.	הוראות בינוי:	1. אין להתיר: (א) מבנים ושימושים הגורמים לרעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אויר וזיהום מים. (ב) שימוש קרקע או בנין הגורמים מטריד בתוך האזור או לאזורי המגורים הסמוכים. 2. ראה הוראות בסעיפים 6.3.2.2 ו- 6.3.2.4
ג.	הוראות פיתוח:	יש להימנע מקירות תומכים מעל גובה 3 מ'. קירות תמך בגובה שלושה מ' ומעלה ידורגו.
ד.	עיצוב אדריכלי:	באזורים בהם יש בניה באבן בזלת או בקרבתם יש לשלב בחזיתות אבני בזלת ובמיוחד בקומות תחתונות.
ה.	הוראות שימור:	מבנים הנמצאים במתחם שימור יחולו עליהם הוראות השימור המפורטות בהוראות המתחם הרלוונטי, הוראות סעיפים 6.19, 6.20 ובהתחשב בהנחיות נספח השימור.
ו.	הוראות נוספות:	במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.

4.7	דרך נופית (בתחום שמורת הנוף)
	הדרך עוברת בשולי יער שוויץ, ויחד עם הדרך המוצעת בתחום היער, מאפשר חיבור נופי נוסף בין העיר העילית והעיר התחתית.
4.7.1	שימושים
א.	שטח של דרך נופית הכולל מסלול נסיעה איטי, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, מצפורים ואזורי מנוחה.
4.7.2	הוראות
א.	1. תכנון הדרך יאפשר מבטים נרחבים לכיוון העיר התחתונה והכנרת. 2. תכנית הדרך הנופית תכלול נספח נופי אשר יערך ע"י אדריכל נוף ואשר יכלול בחינה של ההיבטים הנופיים והסביבתיים. 3. התכנון הנופי יכלול בדיקת היבטים כגון: צמצום גובה קירות תומכים, צמצום מפגעי עבודות עפר, מעברים רצופים של הולכי רגל משכונות המגורים ליער, טיילת לאורך הכביש לפחות בצד אחד של הכביש, פתרון דו מפלסי למפגש בכביש עם הטיילת העליונה, שיקום צמחי, פתרונות ניקוז, תיאום עם רשות עתיקות וכו'. 4. יש לשלב צמחיה מקומית ולשלב ריהוט רחוב 5. יש להבטיח תצפיות פתוחות לכיוון הכנרת 6. דיון בתכנית יערך לאחר קבלת חו"ד של קק"ל.

4.8	טיילת
	כללי א) טיילת החוף - הקטע המרכזי של הטיילת (תאי שטח 1051 ו-1052) והקטע בתחום תכנית מפורטת טה/מק/2/7505 (תא שטח מס' 1053) מסומן בתשריט במילוי אדום עם תיחום ירוק. יתר תוואי הטיילת מסומן בתשריט כקו מרוסק אדום-ירוק. הטיילת מסומנת באזורי הבינוי הבאים (בהתאם לנספח פיתוח טיילת החוף): • מרכז העיר • אזור מלונאות צפוני ואזור מלונאות דרומי • חופי ים צפוניים • חופי ים דרומיים ב) טיילת גב ההר - תוואי הטיילת מסומן בתשריט כקו מרוסק אדום-ירוק. הטיילת מסומנת באזורי הבינוי הבאים - שכונת הזורעים, מתחם בן גוריון, שיכון ג' וד'.
4.8.1	שימושים
א.	1. כללי לאורך כל טיילת החוף – שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים 2. טיילת במרכז העיר (תאי שטח 1051 ו-1052) מותרים גם השימושים הבאים- מסעדות, מבנים לשירותי תיירות, שירותים.
ב.	טיילת גב ההר – שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים
4.8.2	הוראות לתכנון מפורט
א.4.8.2	טיילת החוף – כללי: 1. טיילת החוף של העיר טבריה תשתרע לכל אורך קו השקת העיר בכנרת ותהווה חלק משביל סובב כנרת כפי שנקבע בהוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים תמ"א 13 מרחב כנרת וחופיה, שינוי מס' 10 – שביל סובב כנרת. 2. התוואי המדויק של הטיילת יקבע בתכנית מפורטת. 3. רוחב הטיילת לא יקטן מ- 6 מטר. 4. הטיילת תאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות. 5. בתאי שטח 1051 ו-1052 (טיילת יגאל אלון), רוחב הטיילת יהיה עד 100 מ' כמסומן בתשריט. 6. הטיילת תהיה רצופה לאורך הכנרת ותאפשר נתיבים נפרדים להולכי ורכבי אופניים.

	7. הטיילת נגישה לציבור בכל מקום ובכל עת. 8. תכנית מפורטת החלה בשטח במרחק של עד 50 מ' מקו החוף 209- מ' תחול על מקטע שלם ממקטעי הטיילת המסומנים בתשריט ובהתאם להנחיות נספח פיתוח טיילת החוף. 9. במרחק של עד 50 מ' מקו החוף 209- מ' לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הכנת תכנית מפורטת למקטע הרלוונטי בשלמותו, כפי שסומן בתשריט ובהתאם להנחיות נספח פיתוח טיילת החוף. 10. תכנון מקטע יראה חיבור של הטיילת למקטעים הגובלים, כדי להבטיח את רציפות הטיילת. 11. התכנית המפורטת תגדיר שלבי ביצוע מחייבים. 12. תכנית מפורטת תכלול התוויה של צירי רוחב אשר יקשרו את הטיילת לחלקי העיר האחרים. 13. בתכניות המפורטות יתוכננו ויובטחו צירי גישה רוחביים לטיילת עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמפורט בסעיף 6.1.5 להלן ובהתאם להנחיות פרק 4.2 בנספח הנופי. זאת כדי לפתוח את המרקם העירוני לכנרת, וכדי לבסס את הטיילת כמשאב תיירותי.
	עדיפות למימוש תוואי הטיילת המזרחית 14. תוכן תכנית מפורטת לטיילת בתחום מקטע 3, בתוואי המזרחי כמסומן בתשריט (להלן הטיילת המזרחית). הטיילת תהיה חלק משביל סובב כנרת, כמוגדר בתמ"א 13 מרחב כנרת וחופיה, שינוי מס' 10. 15. על תכנית מפורטת במקטע זה, יחולו ההוראות כדלהלן: א. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצועה ורציפות עם מקטעי טיילת גובלים. ב. תוואי הטיילת המערבית יבוטל, תוך יעוד השטח על פי ייעודי הקרקע במקום. ג. הועדה המחוזית, מנימוקים מיוחדים שירשמו, תוכל לאשר תכנית מפורטת בסטייה מהתוואי המזרחי המסומן. בתכנית מפורטת כאמור, תוואי הטיילת יהיה התוואי המערבי, כמסומן בתשריט, ויתוכנן ברצף למקטעי הטיילת הסמוכים. 16. תוואי הטיילת המזרחית לא יבוטל גם אם הטיילת המערבית בוצעה בפועל באותו מקטע.
ב.4.8.2	טיילת החוף – עיצוב אדריכלי: 1. כל שימוש על פי סעיף 4.10.1 א' יותר בתנאי שישמר האופי הפתוח והנופי של הטיילת וללא חסימתה, ותוגש תכנית בינוי לאישור מהנדס העיר. 2. הטיילת יכולה לעבור גם על שטחי מים קיימים עד 30 מ' בתוך המים אם הוכח שאין אפשרות למעבר אחר. 3. הטיילת תהיה מרוצפת או סלולה, ישולבו בה פרגולות הצללה, עמודי תאורה בשוליים ורהוט רחוב ועצי צל. 4. במקומות בהם רצועת הטיילת ניתנת להרחבה, תפותח רצועת גינון אינטנסיבית (במיוחד בחלקים הצפוניים והדרומיים) אשר בה ישתלבו עצים בוגרים וצמחייה מגוונת. 5. פיתוח השטח יבוצע ברמה המתאימה למעמדו (התיירותי-נופי), ויכלול מצפורים. שפת פיתוח (פרטי ריצוף וריהוט חוצות) תהיה אחידה בקטעים גדולים. תתאפשר גישה נוחה לחניה.

ג.4.8.2	טיילת החוף – הוראות שימור:	1. יש לשמר את המתחמים הבאים במצבם האותנטי, ללא כל פיתוח נוסף: א. הנמל הקדום (מעמודים בחוף ועד החומה הביזאנטית). ב. "המגדל הדרומי הנטוי" ממלון גלי כנרת ועד טיילת יגאל אלון (מקטע טיילת מס' 4) ג. קטע החוף בין החוף הנפרד לחוף הלידו, ממזרח למלון הסקוטי (מקטע טיילת מס' 3). 2. תכנית מפורטת לטיילת יגאל אלון בתאי שטח 1051 ו-1052 תתייחס לאופן שילוב הממצאים הארכיאולוגיים בשטח.
ד.4.8.2	טיילת החוף – הוראות שימור בתי גידול:	1. לאורך הטיילת ישולבו ככל הניתן אזורים לשימור בתי גידול טבעיים, ויינטעו עצים מקומיים במקטעים בהם חוצה הטיילת שטחים פתוחים. 2. תאורת הטיילת תתואם עם רשות הטבע והגנים במטרה למנוע, ככל הניתן, הפרעה לבעלי חיים בשטחים פתוחים הסמוכים לטיילת.
ה.4.8.2	טיילת גב ההר – כללי:	1. טיילת גב ההר תשתרע לכל אורך קו הרכס ("קו פרשת המים") ותחבר בין העיר הקיימת למתחמים החדשים. 2. הטיילת תהיה רציפה לכל אורכה, תאופיין במבטים רחבי אופק ותאפשר טיול רגלי ורכיבה על גבי אופניים, לצד אזורי מנוחה ותצפית. 3. התכנון יראה את הקשרים לשכונות הקיימות בגב ההר, לשכונות המתוכננות בשכונת הזורעים, לפארקים העליונים החדשים וחיבורים ליער שוויץ. 4. הטיילת תכלול את שיקום המחצבה הנמצאת בקצה הדרומי.
ו.4.8.2	טיילת גב ההר – עיצוב אדריכלי:	1. רוחב הטיילת לא יקטן מ-20 מ', ויכלול צירי הולכי רגל ורכבי אופניים לאורך רצועות ירוקות ומטופחות. 2. הטיילת תהיה מרוצפת או סלולה. ישולבו בה מצפורים, פרגולות הצללה, עמודי תאורה, ריהוט רחוב, עצי צל וצמחיה מגוונת. 3. שפת הפיתוח תהיה אחידה בקטעים גדולים.

4.9	תיירות	
4.9.1	שימושים	
א.	1. בתי מלון ושירותים נלווים המשרתים את המלונאות. 2. מסחר קמעונאי, שירותי תיירות ובידור, מסעדות, בתי קפה, ברים, מועדונים, גלריות ואולפנים לאומנויות, אולמי ובתי משחק. 3. שטחים ציבוריים פתוחים. 4. חניונים ומגרשי חניה, לרבות חניה ציבורית.	
ב.	1. יעוד קרקע לאכסון קל (תא שטח מס' 623 מסומן בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים של הנחיות מיוחדות לפי תכנית ג/4718). 2. השימושים המותרים הם: מחנאות, כפרי נופש, קייטנות או מחנות נופש במבנים קבועים או ארעיים או באוהלים והשירותים הנלווים הדרושים להפעלתם והכל על פי ההוראות המפורטות בתמ"א 13.	
ג.	מתחם חמי טבריה (תא שטח מס' 629 – מסומן בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים של הנחיות מיוחדות). השימושים המותרים הם: שירותי מרפא, פנאי ונופש חופי. לא תותר בניה מלונאית.	

4.9.2	הוראות	
א.	זכויות בינוי: <u>בתי מלון ושירותים נלווים המשרתים את המלונאות</u> 1. סה"כ שטחים עיקריים – לפי תכנית מאושרת ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 3. 2. שטחי שירות - שיעור שטחי שירות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע ו-20% בתת הקרקע. <u>מסחר כמפורט בסעיף 4.9.1 א. ס"ק 2</u> 1. סך השטחים העיקריים למסחר ייגזר מתוך הסך הכולל של זכויות הבניה המותרות לתיירות במגרש ולא יעלה 10%. 2. שטחי שירות - שיעור שטחי שירות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע ו-20% בתת הקרקע.	
ב.	הוראות בינוי (לשימושים המסומנים בסעיף 4.9.1 א' לעיל): 1. לא תותר בנייה של השימושים המפורטים לעיל במרחק של 50 מטר מקו מפלס המים 209- מטר אלא אם כן תאושר הקלה להוראה זו במסגרת תכנית מפורטת. 2. בתא שטח 614 לא תותר בנייה של השימושים המפורטים לעיל במרחק של 50 מטר מקו מפלס המים 209- מטר. תכנית מפורטת בתחום מתחם תיירות זה: (א) תקבע פתחים בבינוי המוצע לשם שמירת מפתחים לנוף, שיהיו כל אחד ברוחב 10 מ' לפחות, והמרחק ביניהם לא יעלה על 60 מ'. (ב) תקבע כי הגישה, השהייה והשימוש בפתחי המעבר לטיילת יהיו ללא תשלום עם זכות מעבר לציבור בכל עת. 3. בנית בתי מלון תהיה כפופה לתקני תכנון של אמצעי אכסון תיירותי של משרד התיירות. 4. תכנית מפורטת תקבע את סוגי המלונאות והיחס ביניהם ותלווה בתכנית בינוי.	
ג.	הוראות בינוי (לשימושים המסומנים בסעיף 4.9.1 ב' לעיל): 1. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת.	
ד.	הוראות בינוי (לשימושים המסומנים בסעיף 4.9.1 ג' לעיל): 1. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות. 2. הפיתוח ישתלב בסביבה ויאפשר נגישות נוחה אל טיילת החוף ואל המים.	
ה.	עיצוב אדריכלי: 1. עיצוב חזיתות המבנים צריך להיות הרמוני עם הסביבה המיידית. 2. יש לשלב אבני בזלת בחזיתות המבנים באזורים בהם קיימת בניה באבני בזלת.	
ו.	הוראות שימור: מבנים הנמצאים במתחם שימור יחולו עליהם הוראות השימור המפורטות בהוראות המתחם הרלוונטי, הוראות סעיפים 6.19, 6.20 ובהתחשב בהנחיות נספח השימור.	

4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
א.	גנים ציבוריים
ב.	חורשות
ג.	שדרות
ד.	פארקים למיניהם
ה.	מגרשי ספורט ומשחק
ו.	מתקנים לספורט פנאי ונופש
ז.	רחבות

ח.	שבילים	
ט.	פרגולות	
י.	פסלים ואנדרטאות	
יא.	ברכות נוי	
4.10.2	הוראות	
א.	זכויות בינוי:	1. יותר מבנים שתכליתם מלווה את השימושים של השטחים הפתוחים כגון קיוסקים ובתי קפה, מבני תשתית למתקנים הנדסיים ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח נופי, מבני ומתקני תשתיות תת-קרקעיות, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים, חניה, בתי שימוש ציבוריים, והכול בהיקף של עד 1% מהשטח או עד גודל 50 מ"ר לפי הקטן מביניהם ובכפוף לתכנית מפורטת. 2. ראה פרוט שטחים נדרשים לכל מתחם בסעיף 6.3
ב.	הוראות פיתוח:	1. כל תכנית מפורטת הכוללת שצ"פ תכלול התייחסות לביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים (להלן שצפ"ים), בהתאם למיקומם ולייעודם התפקודי. 2. בכל השצ"פים ייאסר השימוש כמשטחי חניה או כדרכים, למעט חניה הנדרשת לשרות השצ"פ. 3. שטחים ציבוריים פתוחים לגיל הרך, שטחים השכונתיים ושטח ציבורי פתוח עירוני יהיו מיועדים לפעילויות הבאות - טיול ומנוחה, משחקי ספורט בלתי פורמאליים, פיקניק, נופש פעיל, מתקני משחק ומגרשי ספורט. שצ"פים אלה יכללו בין היתר אזורי שתילה ונטיעה של צמחיה מגוונת, שבילים ורחבות, ריהוט חוצות ומבני שרות כגון; מזנונים ושירותים ציבוריים. 4. יש לשמר ככל הניתן, את החורש הקיים בשטח. 5. תובטח גישה ישירה ונוחה לציבור בכל שטח ציבורי פתוח. 6. יותר גידור שטחים ציבוריים פתוחים בהיקף החיצוני לרבות שערים לסגירה בשעות הלילה.
ג.	הוראות נוספות	1. במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13. 2. בתא שטח 741 חלות מגבלות בינוי לרצועת תכנון ל"מחלף פוריה" בהתאם למסומן בתשריט. 3. בתא שטח 821 יותר שילוב של שצ"פ וחניון תת קרקעי וזאת בהתאם לתכנית ג/14814.

4.11	פרטי פתוח	
4.11.1	שימושים	
א.	על פי תכניות תקפות	
4.11.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי:	תותר התקנת מערכות תשתיות תת-קרקעיות.
ב.	הוראות נוספות:	במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.

4.12 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.12.1	שימושים
א.	בית העירייה
ב.	במידה ובית העירייה יועתק למקום אחר, יותר שימוש למגורים וזאת לפי הפירוט בסעיף 4.1 וכנגזר מסעיף הזכויות המפורטות בסעיף 6.3.2.7.
4.12.2	הוראות
א.	זכויות והוראות בינוי: הנחיות התכנון והיקפי הבניה למגורים יגזרו מתוך היקפי הבניה המפורטים בסעיף 6.3.2.7 כחלק ממתחם 6.2.

4.13 פארק	
4.13.1	שימושים
א.	פארק או גן עירוני
ב.	קיוסקים
ג.	בתי קפה
ד.	מבני שירותים
ה.	מבני ומתקני תשתיות תת-קרקעיות
ו.	מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים
ז.	חניה לשרות המבקרים בפארק
ח.	בתי שימוש ציבוריים
4.13.2	הוראות
א.	זכויות בינוי: 1 השטח המותר לבניה (שטחי רצפה מקורים) בכל השימושים הנלווים ליעוד פארק או גן עירוני לא יעלה על 2% משטח יעוד קרקע עיקרי או על גודל 200 מ"ר במצטבר לאותו פארק, לפי הקטן מביניהם.
ב.	הוראות בינוי: 1. תובטח גישה חופשית לשימוש הציבור בשטחים אלו. 2. בתאי שטח 902, 905 ו-906 הנמצאים בתחום השפעה של מחצבת פורייה לא תותר כל בניה ולא יתאפשרו שימושים אינטנסיביים.
ג.	הוראות פיתוח: 1. תותר חניה בשטח הפארק שלא תעלה על 10% משטחו. 2. יש להבטיח פיתוח אזורים לגיל הרך, כולל מתקני משחק 3. יש לדרג קירות תומכים. גובה מקסימאלי של הקירות – 4 מטרים.

4.14 גן לאומי	
4.14.1	שימושים
א.	תא שטח 1661 - גן לאומי מצודת ברניקי כמשמעותו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח, 1998. השימושים המותרים יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 8.
ב.	תא שטח 1662 - שטח אשר מוגדר כגן לאומי לפי תכנית מפורטת ג/571 ואשר עליו חלות ההוראות.
4.14.2	הוראות
א.	הוראות בינוי: 1. אין להרוס עתיקות. 2. כל פעולה באתר עתיקות טעונה אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות על פי סעיף 29 (א) לחוק העתיקות, תשל"ח - 1978. 3. אין להתיר בנייה ופיתוח הפוגעים בעתיקות.

ב.	עיצוב אדריכלי:	1. בנייה חדשה בשטחי עתיקות תיעשה בחומרי בנייה שונים מחומרי הבנייה של העתיקות עצמן. 2. כל שפה עיצובית תבחן בנפרד, זאת בכדי להבדיל בין העתיקות לבין בנייה החדשה. 3. כל עיצוב אדריכלי יתואם עם רשות העתיקות.
ג.	הוראות שימור:	בהתאם להוראות סעיפים הבאים - 6.18 (הוראות בנושא עתיקות), 6.19 (הוראות בנושא שימור מבנים, תכניות מפורטות באזורי שימור), 6.20 (הוראות שימור ועתיקות (הוראות שימור מבנים)).

4.15	יער	
4.15.1	שימושים	
א.	בתאי שטח 951-953, 957, 958, 964, 966-975, 977, 980, 982, 985 - שטחים אשר מוגדרים כאזור לשימור קרקע ומים, אזור נופש בחיק הטבע, דרך נוף ושאר השימושים לפי תכנית ג/8616 המאושרת.	
ב.	בתאי שטח 951-953, 957, 964, 966-975, 977, 980, 982, 985 - יער על פי תמ"א 22 על שינויה	
ג.	בתאי שטח 951-953, 957, 964, 966-975, 977, 980, 982, 985 - יער, שבילי ציבור, מתקני ספורט.	
ד.	תחנת מעבר לפסולת לפי תמ"א 16 על שינויה (מצוין ע"י סימבול מתקן הנדסי מס' 01 בתא שטח 953 בתשריט)	
ה.	בתאי שטח 951-953, 957, 964, 966-975, 977, 980, 982, 985 - דרך נופית, המסומנת בתשריט כיער עם הנחיות מיוחדות.	
4.15.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי:	1. בתחום התכנית ג/8616 המאושרת יחולו הוראות התכנית ג/8616. 2. שימושי פנאי ונופש ביעוד זה יחויבו בתכנית מפורטת שתיערך בתיאום עם קק"ל. 3. ביערות עפ"י תמ"א 22, יחולו הוראות התמ"א האמורה על שינויה. 4. תוכן תכנית מפורטת לתחנת מעבר בהתאם להוראות תמ"א 16 על שינויה.
ב.	הוראות נוספות	1. בתאי שטח 951-953, 957, 959, 960, 962-968, 977, 982 כמסומן בתשריט חלות הוראות תמ"א 8 לעניין שמורת נוף וייאסר כל בינוי. 2. על התואי המסומן לדרך נופית בתחום יער שוויץ חלות ההוראות הבאות- 2.1 התואי המסומן לדרך הנופית בתחום יער שוויץ הינו עקרוני וייקבע במדויק במסגרת תכנית מפורטת. 2.2 לא ידון מוסד תכנון בתכנית מפורטת לדרך, אלא בתנאים הבאים- (א) הוגש נספח המתייחס להשפעת סלילת הדרך על ערכי סביבה, נוף ומורשת והיבטים של ניקוז השטח ושימור קרקע בתחומה ובשטח הגובל, ומציע הוראות בדבר אמצעים לצמצומה, ככל הניתן (ב) התכנית כוללת התייחסות למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. (ג) קבלת חו"ד קק"ל לתכנית. 2.3 תא שטח 957 ו-959 המהווה חלק מהדרך הנופית המוצעת, נמצא בתחום שמורת נוף וחלות עליו הוראות תמ"א 8 לעניין זה.

4.16	שמורת טבע
4.16.1	שימושים
א.	בתאי שטח 995 (בתחום שמורת טבע מצוקי ברניקי) – שמורה כמשמעותה בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח, 1998. השימושים המותרים יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 8.
ב.	בתאי שטח 991-994, 996, 997 – על פי תכנית תקפה ג/287.
4.16.2	הוראות
א.	הוראות בינוי: 1. הוראות לתאי שטח 995 (שמורת מצוקי ברניקי) – כל הבניה, פיתוח ותחזוקה בשטח שמורת טבע יבוצעו בהתאם להוראות התכנית תמ"א 8. 2. הוראות לתאי שטח 991-994, 996, 997 – (מסומן בתשריט עם סימון "הנחיות מיוחדות") – לא יותר כל פיתוח בטרם תוכן ותאושר תכנית מפורטת.

4.17	שטחים פתוחים
4.17.1	שימושים
א.	שטח חיץ בין מגורים לבין רצועת דרך 90 אשר יתפקד כשטח אקסטנסיבי – תא שטח 881
ב.	שמורת נוף – תא שטח 882
4.17.2	הוראות
	הוראות מיוחדות 1. יישמר הנוף הטבעי הפתוח 2. לא תותר בניה למעט מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותאורה וכן מעברים להולכי רגל ולרכב חרום והצללה. 3. תותר פעילות גינון ונטיעות למטרת שיקום נוף ותחזוקה.
	הוראות נוספות
	בתא שטח 882 חלות הוראות תמ"א 8 לעניין שמורת נוף

4.18	חוף רחצה
4.18.1	שימושים
א.	מבנים ומתקנים לשירותי חוף: שירותים סניטריים, מלתחות, שירותי הצלה, ומזנונים.
ב.	מתקנים לפיקניק
ג.	נטיעות ומתקנים להצללה
ד.	בשטח הנמצא בתחום רצועות תנודות מפלס המים, בין קווי הטופוגרפיה 209- עד 213-, לא יותרו שימושים כאמור בסעיפים א-ג לעיל, למעט השימוש במתקנים להצללה.
ה.	בתא שטח 1090 (מסומן בתשריט בצבע מפוספס ירוק-צהוב עם סימון של הנחיות מיוחדות) – תוכן תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית והמחוזית.
4.18.2	הוראות
א.	זכויות בינוי: יותר מוקדים של מבנים ומתקנים לשירותי חוף בהיקף של עד 100 מ"ר (שטח כולל).
ב.	הוראות בינוי: 1. תנאי למתן היתר ביעוד זה הינו אישור תכנית מפורטת. 2. המרחק בין מוקדי מבנים ומתקנים לשירותי חוף לא יפחת מ- 500 מ' בין מוקד למוקד. 3. קווי בנין יהיו במרחק 30 מטרים מקו יעוד חוף רחצה לכיוון מערב ו-5 מטר מהדרך הסמוכה ליעוד זה. 4. הקמת מזנונים תותנה בהקמת מלתחות ושירותים סניטריים באותו מוקד. 5. במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.
ג.	עיצוב: בהעמדת המבנים יש לאפשר מבטים מהכביש הקיים לכוון המים.

4.19 שטח ציבורי פתוח עם שטח עתיקות	
4.19.1	שימושים
א.	פארק עתיקות
ב.	מתקני תיירות והסברה ותיירותית
ג.	מגרשי משחקים
ד.	שירותי הסעדה
ה.	נופש ופנאי
4.19.2	הוראות
א.	זכויות בינוי: הבינוי באתר עבור השימושים בסעיף 4.19.1 ס"ק ב' ו-ד' לא יעלה על 200 מ"ר (עיקרי+שירות) ויהיה בתיאום מלא עם רשות העתיקות ובאישורה.
ב.	הוראות בינוי: הבינוי יתחשב בעתיקות החשופות ובעתיקות אשר יחשפו בעתיד.
ג.	הוראות שימור: בהתאם להוראות סעיפים הבאים - 6.18 (הוראות בנושא עתיקות), 6.19 (הוראות בנושא שימור מבנים, תכניות מפורטות באזורי שימור), 6.20 (הוראות שימור ועתיקות (הוראות שימור מבנים)).
ד.	עיצוב אדריכלי: 1. העיצוב יעשה מחומרים שונים מחומרי העתיקות באופן שיאפשר הבחנה ביניהם. 2. כל עיצוב אדריכלי יתואם עם רשות העתיקות.

4.20 ספורט ונופש	
4.20.1	שימושים
א.	אצטדיון
ב.	בריכות שחיה
ג.	מגרשי משחקים
ד.	אולמות ספורט ומבני תמך בספורט
ה.	מבני ספורט אתגרי
ו.	מלתחות
ז.	שירותי הסעדה תומכים
ח.	בתאי שטח 1803 ו-1804 בהתאם לתכנית מאושרת ג/13814
4.20.2	הוראות
א.	זכויות בינוי כוללות ליעוד: 1. סה"כ שטחים עיקריים – 60% משטח המגרש. 2. סך השטחים העיקריים לשירותי הסעדה תומכים לא יעלה על 5% מתוך הסך הכולל המפורט בסעיף 1 לעיל. 3. שטחי שירות - שיעור שטחי שרות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע ו-20% בתת הקרקע.
ב.	הוראות בינוי: גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' למעט האצטדיון
ג.	הוראות פיתוח: יש לפתח מערכת שבילים בין שימושי הספורט ונופש ובינם לבין השכונה הגובלת

4.21 רצועת תשתיות	
4.21.1	שימושים
א.	מתקנים טכניים תת קרקעיים ציבוריים, כולל ביוב, ניקוז, צנרת מים ומתקני המובל המלוח
ב.	שטח ציבורי פתוח
4.21.2	הוראות
א.	הוראות פיתוח: 1. פני השטח ישמשו לגינון נטיעת עצים ופסי ירק לנוי, וחניה ציבורית לחוף הרחצה. 2. לא יינתן היתר בניה ביעוד זה, אלא בתאום עם רשות המים או עם הגוף המוסמך מטעמו. 3. בכל תוספת/שינוי או הסטה של המובל תינתן עדיפות להתווייתו בתת קרקע.
ב.	הוראות נוספות: במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.

4.22 בית קברות	
4.22.1	שימושים
א.	1. בניינים הקשורים לבתי קברות – בית טהרה, סככת התכנסות וכו'. 2. קברים 3. קברים בקומות 4. מצבות זיכרון 5. רחבות מוצלות 6. שבילים ודרכים 7. מערכות תשתית 8. שירותים סניטריים
4.22.2	הוראות
א.	זכויות בינוי הבינוי באתר עבור השימושים בסעיף 4.22.1 ס"ק 1 ו-8 לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שירות).
ב.	הוראות בינוי: 1. יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין (תמ"א 19) וכן הוראות הנוגעות לבתי עלמין בפקודת בריאות העם. 2. לא יבנו מבנים מעל 6 מ' גובה
ג.	הוראות נוספות במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.

4.23 מרכז תחבורה	
4.23.1	שימושים
א.	מרכז תחבורה כולל רציפים לאוטובוסים
ב.	תחנת מוניות
ג.	חניון תפעולי לאוטובוסים
ד.	חניון מנהלתי לאוטובוסים
ה.	מסילת ברזל ותחנת רכבת
ו.	חניון "חנה וסע"
ז.	מסחר ומשרדים במסגרת מרכז התחבורה ו/או תחנת הרכבת, המשרתים את הנוסעים או את המפעילים

ח.	בתי מלאכה לתפעול מרכז התחבורה
4.23.2	הוראות
א.	1. סה"כ שטחים עיקריים – 25,000 מ"ר. 2. סך השטחים העיקריים לשירותי המסחר הנלווים, לא יעלה על 5% מתוך הסך הכולל המפורט בסעיף 1 לעיל. 3. שטחי שירות - שיעור שטחי שירות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע, ובתת הקרקע - בהתאם להוראות תכנית ג/11764. 4. שיעור הדרכים ומתקנים הנדסיים יהיה עד 30% משטח היעוד.
ב.	התכנית תלווה בחו"ד סביבתית של הגורם הסביבתי המוסמך המתייחסת, בין היתר, למפלסי הרעש וזיהום האוויר המותרים על פי דין באזורי מגורים, לפסולת ושפכים שאינם עולים על המותר באזור מגורים.
ג.	הוראות פיתוח: תכנית מפורטת למתחם תכלול תכנון מערכת שבילים ונגישות טובה בתוך המתחם על כל חלקיו, ובינו לבין השכונות הגובלות.
ד.	הוראות נוספות: (1) לא תותר כל בניה בתחום הרצועה לתכנון מסילת ברזל בתחום תא שטח 1102 וכמסומן בתשריט, עד להכנת תכנית למסילה. (2) תכנון מסילת הברזל יעשה בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמאוו"ת, או בתכניות דרך לפי ס' 119 לחוק. (3) תכנית למסילת ברזל תותנה בהגשת חו"ד סביבתית המתייחסת בין היתר למניעת מטרדי רעש, ותלווה בחו"ד של המשרד להגנת הסביבה.

4.24	מתקנים הנדסיים
4.24.1	שימושים
א.	מתקנים טכניים ציבוריים, כולל בויב, ניקוז, צנרת מים ומתקני המובל המלוח
ב.	מבנים למתקנים טכניים על קרקעיים כגון מבני משאבות
ג.	אגירה ושאיבה
ד.	מתקן טיהור מים (תא שטח מס' 409 ו-410, גוש 15043)
4.24.2	הוראות
א.	הוראות הבינוי: 1. שטחים עיקריים – בהתאם לתכנית מאושרת למתקן או עד 10% משטח המגרש. 2. הבינוי יהיה עד גובה של 6 מ', משתלב ככל האפשר בסביבה.
ב.	הוראות נוספות: 1. מתקן טיהור מים (תא שטח מס' 409 ו-410): לא תאושר תכנית בתחום רדיוס תחום השפעה המסומן בתשריט ולא יינתן היתר בניה מכוחה של התכנית התקפה בתחום זה, כל עוד לא יושמו התנאים והדרישות של המשרד להגנת הסביבה ממתקן טיהור המים, ולא אושר פתרון בנושא על ידי המשרד להגנת הסביבה. 2. במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.

4.25	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	
4.25.1	שימושים	
א.	מתקן טיהור שפכים קיים (מתקן "חוף גיא")	
ב.	תחנת שאיבה	
ג.	מוזאון בכפוף לפינוי המט"ש כמפורט להלן	
4.25.2	הוראות	
א.	זכויות בינוי:	הבינוי לא יעלה על 2,000 מ"ר (עיקרי+שירות).
ב.	הוראות לשלבויות פיתוח:	1. השימוש במתקן ותחום ההשפעה שנקבע עבורו יבוטל, עם הפעלת מט"ש ביתניה. 2. השטח המתפנה ייועד לצורך הקמת מוזיאון ותחנת שאיבה. 3. גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות.

4.26	קרקע חקלאית	
4.26.1	שימושים	
א.	בתאי שטח מס' 654 ו-652: 1. עיבוד חקלאי 2. שטחי רעייה	
ב.	בתא שטח 651 ו-653 (ואדי רקת) השימושים יהיו בהתאם למותר בתמ"א 13.	
4.26.2	הוראות	
א	הוראות נוספות:	בתא שטח 654 (מסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות) יחולו הוראות תכנית מפורטת מאושרת ג/7802 – גן לאומי ארבל.

4.27	מעגנה תחום יבשתי	
4.27.1	שימושים	
א.	בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום.	
4.27.2	הוראות	
א.	זכויות והוראות בינוי:	בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום.
ב.	הוראות נוספות:	במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.

4.28	מעגנה תחום ימי	
4.28.1	שימושים	
א.	בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום.	
4.28.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי:	בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום.
ב.	הוראות נוספות:	במרחק של עד 50 מ' מקו 209- לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.

4.29	מבנים ומוסדות ציבור לדת	
4.29.1	שימושים	
א.	מוסדות דתיים על פי תמ"א 13 שינוי מס' 10	
4.29.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי:	1. כפוף להכנת תכנית מפורטת ובכפוף להוראות לתמ"א 13 שינוי מס' 10. 2. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות. 3. במרחק של 50 מ' מקו -209 אסורה הבניה כלל. 4. יש לאפשר נגישות הקהל לטיילת החוף.
ב.	הוראות נוספות:	במרחק של עד 50 מ' מקו -209 לא תותר בניה. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות, הכל בכפוף להוראות לתמ"א 13.

4.30	מאגר מים (כנרת)	
4.30.1	שימושים	
א.	בתחום תא שטח 1004 - מזח (כמסומן עם סימבול בתשריט)	
ב.	שיט מבוקר בהתאם להוראות תמ"א 13 על שינוייה בתחום תא שטח 1004 בלבד	
4.30.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי:	תיאסר כל בניה, למעט בתא שטח 1004 בו ניתן לייעד שטח למזח בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובכפוף להוראות לתמ"א 13 על שינוייה
ב.	הוראות נוספות:	במרחק של עד 50 מ' מקו -209, לא תותר בניה בכפוף להוראות לתמ"א 13. הקלות עבור בניה בתחום זה תישקלנה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות מפורטות.

4.31	שביל	
4.31.1	שימושים	
א.	השטח ישמש למעבר הולכי רגל בתחום מעבר כלי רכב. מעבר לכלי רכב יהיה מוגבל במהירות על מנת להבטיח בטיחותם של הולכי הרגל.	
4.31.2	הוראות	
	הוראות בינוי:	תיאסר כל בניה

4.32	מסחר, ספורט ונופש	
4.32.1	שימושים	
א.	מועדון ספורט ונופש, מסחר בזיקה לשטח הספורט העירוני	
ב.	בתאי שטח 1601, 1602, 1603 בהתאם לתכנית מאושרת ג/13814	
4.32.2	הוראות	
א.	זכויות בינוי:	סה"כ שטחים עיקריים – 60% משטח המגרש. סך השטחים העיקריים לשירותי המסחר הנלווים, לא יעלה על 5% מתוך הסך הכולל המפורט לעיל.
ב.	הוראות בינוי:	גובה המבנים לא יעלה על 18 מ'.
ג.	הוראות פיתוח:	יש לפתח מערכת שבילים בין שימושי הספורט ונופש ובינם לבין השכונה הגובלת

4.33	חניון	
4.33.1	שימושים	
א.	שטח ישמש עבור חנית כלי רכב	
4.33.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח:	1. היעוד בתא שטח 1393 מהווה שינוי לתכנית ג/3648 2. יש לשלב עצים בכל החניונים
ב.	הוראות נוספות	לא תותר כל בניה בתחום הרצועה לתכנון מסילת ברזל בתחום תא שטח 1392 וכמסומן בתשריט, עד להכנת תכנית מפורטת למסילה.

4.34	דרך מאושרת	
4.34.1	שימושים	
א.	בדרכים מס' 90, 77 ו- 768 יחולו השימושים הקבועים בתכנית מתאר ארצית לדרכים - תמ"א 3.	
ב.	שטח לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לחניה ציבורית לכלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.	
ג.	תותר הצבת ריהוט רחוב כגון: ספסלים, לוחות מודעות, פחי אשפה, מבני שירות בשטח עד 2 מ"ר לצורך מודיעין, תחנת מוניות ומפעל הפיס.	
4.34.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	בתחום מגבלות הבניה של דרכים ראשיות 90, 77 ודרך אזורית 768, לא תותר כל בניה שאינה במסגרת תכנית מפורטת מאושרת.
ב.	הוראות נוספות	1. הרחבת דרכים ארציות או שינוי בתוואי דרכים ארציות יעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמאוו"ת, או בתכניות דרך לפי סי' 119 לחוק. 2. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

4.35 דרך מוצעת	
שימושים	4.35.1
א. שטח לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לחניה ציבורית לכלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.	
ב. תותר הצבת ריהוט רחוב כגון: ספסלים, לוחות מודעות, פחי אשפה, מבני שירות בשטח עד 2 מ"ר לצורך מודיעין, תחנת מוניות ומפעל הפיס.	
הוראות	4.35.2
א. הוראות בינוי: 1. הדרכים המסומנות בתשריט הינן העורקים המרכזיים והמאספים בלבד, כמסומן בנספח התחבורה. יתר הדרכים המקומיות יתוכננו בהתאם לתכניות מפורטות של המתחמים ולעקרונות נספח התחבורה של תכנית זו. 2. לא יותרו הקמת בניין ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. 3. חרף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים לצורך עבודות קשורות בדרך בלבד. 4. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח דרך, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שישוכנע מוסד התכנון מכורח הדבר. 5. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י מוסד התכנון. היתר הבנייה יכלול הגדרת מפלסי המגרש והמגרשים הגובלים ביחס לדרך.	
ב. הוראות נוספות: מיקומם המדויק של הצמתים המסומנות בתשריט על דרך 768 יקבע בתכנית מפורטת. עד ביצוע בפועל של דרך מס' 90 העוקפת בתוואי המערבי יתוכננו שני צמתים בקטע שבין צומת כניסה לבית הקברות לבין צומת החיבור עם רחוב ויצמן באזור התעסוקה בגוש 15051 – צומת אחד לכיוון צפון מערב וצומת שניה לכיוון דרום מזרח. ביצוע של צומת נוספת יתאפשר עם ביצוע דרך מס' 90.	

5. טבלת הוראות בניה

ניתן להוציא היתרי בניה על פי טבלה זו רק עבור שימושים למבנים ומוסדות ציבור המותרים בתכניות תקפות ושבהן לא פורטו הוראות הבניה.

קווי בנין (מטר) ^{1 2 3}	קווי בנין (מטר) ^{1 2 3}			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ש ח"ת)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (באחוזים)				גודל מגורש מזערי (מ"ד)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד				
	אזורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת						מעל לכניסה לקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי					מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי
5	3.5	3.5	3	לפי טופוגרפיה	4	15	ל.ר.	ל.ר.	50	120	ל.ר.	ל.ר.	20	100	3000	ל.ר.	מבני דת	מבנים ומוסדות ציבור				
						8	ל.ר.	ל.ר.	50	80	ל.ר.	ל.ר.	10	70	500				מבני דת			
						8	ל.ר.	ל.ר.	20	80	ל.ר.	ל.ר.	20	60	1000					מוסדות חינוך		
						8	ל.ר.	ל.ר.	20	80	ל.ר.	ל.ר.	20	60	1000						מוסדות תרבות	
5	3.5	3.5	3	לפי טופוגרפיה	4	15	ל.ר.	ל.ר.	50	120	ל.ר.	ל.ר.	30	90	1000	מוסדות תרבות	מוסדות תרבות					
						8	ל.ר.	ל.ר.	50	80	ל.ר.	ל.ר.	20	60	1000			בריאות מכבי אש				
						8	ל.ר.	ל.ר.	50	80	ל.ר.	ל.ר.	20	60	1000				בריאות מכבי אש			
5	3.5	3.5	3			8	ל.ר.	ל.ר.	60 מעל הקרקע	340	ל.ר.	100	ל.ר.	240	1000	תנוונים ציבוריים						
0 בתת קרקע																						

(1) קווי הבניין המפורטים להלן נוגעים רק להיתר בניה חדשים שיאושרו מכוח תכנית זו.

(2) קווי הבניין של הדרכים תוחכמות את היעוד/שימוש הינם על פי הקבוע בתכנית מאושרת או בהתאם לרוטות בדרכים מוצעות בתכנית זו.

(3) קווי הבניין בחניונים ציבוריים בתת קרקע הינו 0 - בהתאם לתכנית מאושרת ג/11764.

6. הוראות נוספות**6.1. עקרונות תכנון ובינוי****6.1.1. כללי**

- א. הוראות פרק זה הינן כלליות לכל תחום התכנית. הוראות מפורטות עבור מתחמים לתכנון מפורט מפורטות בסעיף 6.3.
- ב. במקרה של סתירה בין הוראות אלה להוראות המפורטות בסעיף 6.3, תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

6.1.2. עקרונות תכנון למתחמי העיר הכלולים בתכנית תקפות

- א. שימור ופיתוח העיר העתיקה
- ב. שימור המתחמים והמונומנטים ההיסטוריים
- ג. שיקום המרכז הקיים
- ד. הגדרת תכנים חדשים באזור הרכס
- ה. טיילת גב ההר תוכשר לאורך קו הרכס על תוואי הדרך למחצבות והמשכה יהיה לכיוון צפון לאורך רחוב ירושלים.
- ו. "עיבוי" במרקם הקיים, תוך ניצול מגרשים שעדיין פנויים ובאמצעות תוספות בניה.
- ז. פיתוח יער שוויץ – פיתוח אינטנסיבי בקרבת הרקמה העירונית ופיתוח אקסטנסיבי במרחק ממנה.
- ח. שדרות ושבילים – התוויית מערכת צירי התנועה תנוצל להגדרת שדרות ושבילים ירוקים.
- ט. שיפור מערכת התנועה - הגדרת כבישי הטבעת, שינוי כניסות העיר והקטנת הלחץ על מרכז העיר.
- י. חניה - הגדרת חניון ופתרונות חניה במרכז העיר כפי שתוכנן במסגרת תכנית האב לתחבורה.
- יא. שכונת אחווה - גאולים (מתחם מס' 5) תוגדר כאזור לפיתוח תיירותי מיוחד כרובע אמנותי.
- יב. התחדשות שכונות אחווה, גאולים, שכון ג', שכון ד', רמת אגוז.

6.1.3. עקרונות תכנון לשכונות החדשות

- בשטחים שמעבר לתכנית המתאר ג/287, בשכונות החדשות יתקיימו עקרונות הבינוי הבאים:
- א. הכנת תכניות מפורטות בחטיבות קרקע של כ- 40-60 דונם לפחות (500-100 יח"ד).
- ב. בכל תכנית מפורטת יוכללו, ככל הניתן, שיקולים של בניה ירוקה ויינתנו הנחיות להיתרי בניה בהתאם.

6.1.4. קו רקיע וחזית הים

- א. קו הרקיע והמדרונות של העיר טבריה יישארו ללא הפרעות ויזואליות.
- ב. יש לשמור על הקשר בין הרכס למדרון, ועל הפרופורציות בין המבנים השונים והקצב ביניהם. לכן ברכס אין לבנות בניה גבוהה מעל 6 קומות ובמדרונות יש לשאוף לבניה מדורגת.
- ג. יש לשמור על מבטים רבים ככל האפשר מהצירים הראשיים לכיוון המים וזאת ע"י בניה שלא תסתיר את קו החוף.
- ד. יש לפתוח את צירי הדרכים ושבילי הולכי רגל כך שיתנו מבט מכסימלי לכיוון המים.

6.1.5. תכנון צירי גישה רוחביים לטיילת החוף

- א. בתכנית מפורטת שחלה על המרקם הבנוי (קיים או מתוכנן) הסמוך לטיילת, ייקבעו צירי גישה לטיילת עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, עם עדיפות לשידור צירי תנועה קיימים.
- ב. בתכנית מפורטת שסמוכה לטיילת והנמצאת מחוץ למרקם הבנוי, ייקבעו צירי גישה לטיילת עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים אשר רוחבם לא יפחת מ- 4 מ'. המרחק בין צירי הגישה לא יעלה על 200 מ', בהתאמה לתנאי המקום.
- ג. צירי הגישה, כאמור בסעיפים א ו-ב לעיל, ייקבעו תוך מתן העדפה לחיבור מוקדי תיירות קיימים לטיילת.

6.1.6. כניסות לעיר (ראה סימון כניסות בנספח התחבורה)

- א. הכניסה הקיימת ממערב, בדרך מס' 77.
- ב. כניסות נוספות לעיר מכיוון כביש 768 (עוקף העיר), אשר יקטינו בצורה משמעותית את עומס התחבורה שעיקרה מגיע לעיר ממערב.

6.1.7. הוראות לשטחים פתוחים

- א. שטחי רקע נופי - שטחים אלו כוללים את יער שוויץ, טיילת גב ההר והקרקע החקלאית בוואדי רקת. יש לשמרם ולתחזקם בתכנון המפורט. צירים ויזואליים - יש לשמור על צירי מבט לכוון הים גם מהרחובות הקיימים, גם מהרחובות החדשים וכן ממעברים להולכי רגל בכל חלקי העיר. מבטים אלו אסור שיופרעו ע"י בנוי.
- ב. שמירה על ערוצי הנחלים (לרבות עורקי ניקוז משניים) - השטחים הפתוחים בהם עוברים ערוצי נחל גדולים, ישולבו תכנונית במרקם הבנוי כ"אצבעות ירוקות". אופיים הטבעי יישמר. כמו-כן, יישמר תפקודם כמובילי נגר עילי כחלק ממערכת הניקוז הטבעית. בשטחים אלה יותר שילוב שבילי טיול, לא תותר כל בנייה. ראה נספח נופי.

6.2. תנאים להכנת תכנית מפורטת**6.2.1. חובת הכנת תכנון מפורט בתחום התכנית**

- א. להלן מתחמים לתכנון מפורט על פי גבולותיהם כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים (רשת משבצות שחורות):

שטח לתכנון מפורט	מתחם
העיר התחתונה (עירוני מעורב)	4
העיר העתיקה וסביבתה	2
אזור תיירות דרומי ומרכזי	3
מעלה ההר שכונות גאולים, אחווה ומורדות טבריה.	5
אזור תעשייה אגוז	10
מתחם הזורעים	12
אזור התיירות הצפוני	1

6.2.2. הוראות להכנת תכניות מפורטות

- א. תוכן תכנית מפורטת לכל מתחם לתכנון מפורט בתכנית זו, הכוללת את כל שטחו של המתחם.
- ב. במקרים בהם טרם אושרה תכנית למתחם בכללותו כאמור בסעיף א' לעיל, מוסדות התכנון יהיו רשאים לאשר תכנית מפורטת לחלק מהמתחם אם מתקיים אחד מהתנאים הבאים:
1. הוכנה "תכנית צל", תכנית בינוי והקצאת שטחים עקרונית בקני"מ 1:2500, שאומצה על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית כאחת, החלה על כל שטחו של המתחם.
 2. מטרת התכנית המפורטת היא יעוד מקרקעין לצורכי ציבור.
 3. התכנית היא בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ג. תכנית מפורטת למתחם לתכנון מפורט תפרט את ייעודי הקרקע ואת סוגי השימושים והיקפי הבניה בהתאם להוראות תכנית זו. תכנית מפורטת כאמור אפשר שתכלול את כל השימושים המותרים או חלק מהם, ובלבד שלא ייפגע הייעוד הראשי הקבוע בתכנית זו, והיחסים בין השימושים השונים לא יחרגו מהקבוע בהוראות לכל מתחם ומתחם.
- ד. תכנית מפורטת כאמור תפרט את גודל המגרש המינימאלי בכל יעוד קרקע, גבולות המגרשים, קיבולת הבניה ואפשרויות הפיתוח וזאת לאחר בחינה יסודית של האזור ובהתאם להוראות תכנית זו והוראות המתחם הרלוונטי המפורטות בפרק זה.
- ה. במסגרת תכניות מפורטות יש לייעד שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למוסדות למבנים ומוסדות ציבור בהתאם למפורט בכל מתחם על פי סעיף 6.3 ובכמות לפי התקנים המקובלים לפי מדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור או תקן אחר מקובל לאותה עת.
- ו. הרכב השטחים למבנים ומוסדות ציבור ולשטחי ציבור פתוחים, ייבחן בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם. בסמכות מוסד התכנון לשנות את הרכב השטחים למבנים ומוסדות ציבור המפורט למתחם, כולו או חלקו, בהתאם לנספח פרוגרמתי, אשר יצורף לתכנית המפורטת, והמפרט את שטחי הציבור הנדרשים על פי יתדריך שטחי ציבורי או כל נוהל תקף אחר שיבוא במקומו.
- ז. בחינת המענה לצורכי הציבור תעשה בטווח המתאים לאותו שימוש ציבורי גם במתחמים שכנים.
- ח. לא ניתן להסב יעוד של שטחים ציבוריים פתוחים לשטח בנוי, אלא אם ניתן להם פתרון חלופי בתחום התכנית המפורטת או בסמיכות אליה ובלבד שניתן מענה לצרכי אוכלוסיית המתחם.
- ט. במידה ולא ניתן לתת מענה למבני ציבור בקרקע ייעודית, ניתן יהיה לתת מענה לשטחי הבניה הנדרשים במבנים המשלבים גם שימושים אחרים.
- י. התכנית המפורטת תקבע שלבים לפיתוח שטחי ציבור בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.
- יא. מתחם לתכנון מפורט, הנמצא באזור שימור כאמור בסעיף 6.19 וכמסומן בתשריט ובנספח

השימור, תוכן לו תכנית מפורטת בהתאם להוראות השימור בנספח ולהוראות סעיפים 6.18, 6.19, 6.20 בתכנית זו.

יב. כל תכנית מפורטת תלויה בנספח ביוב שיוכן בהתאם לתכנית האב לביוב ויכלול תכנון קווי ביוב בתחום התכנית ותכנון קווי הולכה ראשיים ממנה ועד לתחנת שאיבה ראשית של העיר.

יג. כל תכנית מפורטת אשר פתרון הקצה שלה הוא במט"ש ביתניה, תכלול סעיף הקובע כי תנאי להוצאת היתר בניה מכוחה הינו השלמת ביצוע בפועל של המט"ש וקווי הולכה מתחום התכנית המפורטת ועד למט"ש על פי תכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת משנה לביוב לתשתיות כהגדרתה בתמ"א 34.

יד. תכנון תשתיות הביוב הנדרש בתכנית מפורטת, יהא לאחר קבלת חו"ד של מנהלת הכנרת.

טו. תכנון תשתיות ניקוז ו/או השתלבות במערכות ניקוז קיימות, יהא בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו ובהיוועצות עם רשות ניקוז ונחלים כינרת.

טז. תנאי לאישור תכנית מפורטת למתחם חדש הינו אישור תכנית של מערכת איסוף והולכת שפכים עד למט"ש וכן אישור לתכנית המט"ש.

יז. תנאי לאישור תכנית מפורטת לשכונה חדשה או מתחם חדש הינו אישור תכנית של מערכת אספקת מים על כל מרכיביה המיועדת לשטח התכנית.

יח. בתחום של עד 50 מטר ממפלס המים 209- לא תותר בניה, אלא בהתאם להוראות תמ"א 13 על שינוייה.

יט. אישור תכנית מפורטת נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון, אשר רשאי שלא לאשר תכנית גם אם היא תואמת במלואה להוראות תכנית זו, ובלבד שנימק זאת בהחלטתו.

6.3 הוראות התכנית - למתחמים

6.3.1 חלוקה למתחמים

התכנית מחלקת את מרחב התכנון של העיר טבריה ל-20 מתחמים:

- 1 אזור התיירות הצפוני.
- 2 העיר העתיקה וסביבתה.
- 3 אזור תיירות דרומי ומרכזי.
- 4 העיר התחתונה (עירוני מעורב).
- 5 מעלה ההר שכונות גאולים, אחווה ומורדות טבריה.
- 6.1 שכונת דוד רמז ונווה דוד
- 6.2 שכונת קריית שמואל
- 7 שכונת ואדי רקת
- 8 המורדות האמצעיים
- 9.1 אחוזת כנרת
- 9.2 שכון ב'
- 9.3 נוף כנרת
- 9.4 מורדות טבריה
- 9.5 בן גוריון
- 9.6 שכון ג'
- 9.7 שכון ד'
- 10 אזור התעסוקה אגוז
- 11 אזור קלדש
- 12 הזורעים
- 13 יער שוויץ

גמישות בגבולות המתחמים

- 1) רשאי מוסד תכנון לדייק את גבולות המתחמים לתכנון מפורט או לאחד מספר מתחמים לתכנון מפורט לצורך עריכת תכנית מפורטת, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.
- 2) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.

6.3.2 הנחיות תכנון לפי מתחמים**6.3.2.1 מתחם מס' 1 - אזור התיירות הצפוני (מתחם לתכנון מפורט)****1. כללי****א. נתוני המתחם**

- שטח המתחם : 765 דונם.
- מס' תושבים חזוי לשנת 2025 : כ- 2,400.
- ב. **תאור המתחם כיום** - המתחם ברובו אינו מפותח למעט חוף הים בו חוף רון וחוף תכלת. מס' חדרי המלון הפעילים כיום הוא 275.
- ג. **תאור ויעוד המתחם המוצע** - במתחם מתוכננים בעיקר מלונאות, שירותי תיירות ומסחר, מבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ומגורים. ציר הטיילת עובר בכל אורך המתחם ויש לפעול למימושו ולהמשכיותו לכל אורך חזית המים. תכנון בתי המלון במתחם ייכלול מלונות בני 5 כוכבים וכ- 300 חדרים למלון וכן מלונות קטנים בעיקר בקרבת מרכז העיר.

2. הנחיות תכנון**מגורים**

- א. זכויות הבניה למגורים - בהתאם לתכניות התקפות במתחם.
- ב. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-5 יחידות דיור לדונם נטו.
- ג. קיבולת יחידות דיור למגורים : כ-750.
- ד. מס' יחידות דיור לעיבוי : 0.
- ה. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם - לא יעלה על 75,000 מ"ר.
- ו. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 15 מטר.

מלונות

- ז. קיבולת חדרי המלון באזור לא תעלה על 3,100 חדרים ו-215,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- ח. גובה מבני המלונות לא יעלה על 21 מטר.

מסחר ושירותי תיירות

- ט. סה"כ שטח עיקרי למסחר ושירותי תיירות במתחם - לא יעלה על 8,000 מ"ר.
- י. גובה מבני מסחר שאינם מהווים חזית מסחרית לא יעלה על 8 מטר.
- יא. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).
- יב. שירותי תיירות כגון גלריות, חנויות, בתי קפה ומזנונים ימוקמו בקרבה לציר הטיילת, ובכפוף למגבלות הבינוי מקו החוף כמפורט בסעיף 4.8 (טיילת), סעיף 4.9 (תיירות) וסעיף 4.18 (חוף רחצה).

מעגנה תחום יבשתי

- יג. סה"כ שטח עיקרי במתחם - לפי תכניות תקפות.
- שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור**
ייקבעו בהתאם להוראות סעיף 6.2.2 ה"י וכמפורט להלן :
- יד. סה"כ שצ"פים הנדרשים למתחם - 15 דונם. שטחים ציבוריים פתוחים קיימים מעבר ל-15 דונם יישמרו כדי לענות על החוסר הקיים במתחם 6.1 הגובל במתחם זה.
- טו. שטחים למבנים ומוסדות ציבור שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות - 21 דונם.
- טז. גובה מבני הציבור לא יעלה על 12 מטר.
- יז. שטחי הקרקע המדויקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות בהתאם להוראות סעיף 6.2.2 ה"י לעיל.

כללי

- יח. חזיתות הבתים יהיו מאבן ומטיח כאשר קומות הקרקע יהיו כולן מאבן.
- יט. כמות החניה שתותר על הקרקע תהיה עד 40% מכמות החניה הנדרשת, יתרת החניה תהיה תת קרקעית.
- כ. הבינוי המוצע בתכניות מפורטות יותאם לאופיו הטופוגרפי של המקום ותובטח שמירת מבטים פתוחים לכנרת.
- כא. תיאסר כל בניה בטווח של עד 50 מ' מקו החוף (-209 מ')
- כב. לא תאושר תכנית בתחום רדיוס תחום השפעה של מתקן טיהור מים (תא שטח מס' 409

ו-410) כמסומן בתשריט ולא יינתן היתר בניה מכוחה של התכנית התקפה בתחום זה, כל עוד לא יושמו התנאים והדרישות של המשרד להגנת הסביבה ממתקן טיהור המים, ולא אושר פתרון בנושא על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.3.2.2 מתחם מס' 2 - העיר העתיקה וסביבתה (מתחם לתכנון מפורט)

1. כללי

א. נתוני המתחם

- שטח המתחם : 490 דונם.
- מס' תושבים חזוי לשנת 2025: כ-1,500.

ב. תאור המתחם כיום -

העיר העתיקה בטבריה בגבול החומות ולב העיר. במתחם קיימים שלושה מלונות גדולים והמלון הסקוטי החדש. בתחום המתחם ישנה טיילת פעילה הנושקת לכנרת. במתחם נכללים החוף השקט, חוף מהדרין, חוף הצדפים, חוף לידו והחוף הנפרד.

תאור ויעוד המתחם המוצע -

- ציר טיילת החוף עובר לכל אורך המתחם, יש לפעול למימוש ולהמשכיותו לכל אורך חזית המים.
- העיר העתיקה צריכה לשמש כמוקד העיקרי ולב הפעילות התיירותית של העיר.
- יש לפתח את המתחם ברוח הבינוי ההיסטורי ולהחזיר עד כמה שאפשר את מרקם הסמטאות הישן, בשילוב שטחים פתוחים גנים וכיכרות.
- לחיזוק המתחם כמוקד בילוי, יש ליצור בסיס תכנוני להתפתחות חיי לילה תוססים כגון בתי קפה, מועדונים ומופעי תרבות.
- יש לשקם את האתרים ההיסטוריים ובעלי הערך התרבותי באזור, ליצור מערכת שבילים מקשרת ביניהם ודרכי שוטטות באזור, וקישורם גם למתחמים הסמוכים.
- שטחי המלונאות אשר יתווספו, יוספו במסגרת אכסניות ובתי מלון קטנים ומלונות "בוטיק".
- יש לפתח באזור גלריות ופעילויות אומנותיות.
- תוספות בניה אל מול חזיתות גושי המלונות הגדולים יהיו בגבהים משתנים כדי לשפר את חתכי הרחובות והסמטאות הגובלים.

2. הנחיות תכנון

מגורים

3. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-5 יחידות דיור לדונם נטו.
4. סה"כ קיבולת יחידות דיור למגורים - 450.
5. בנוסף, מס' יחידות דיור לעיבוי : 50.
6. שטחים המוקצים למגורים לא יפחתו מ-30% מסך שטחי הבנייה ביעוד 'עירוני מעורב'.
7. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם - לא יעלה על 50,000 מ"ר.
8. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 12 מטר.

מלונות

9. קיבולת חדרי המלון באזור לא תעלה על 2,500 חדרים ו-175,000 מ"ר שטחים עיקריים.
10. גובה מבני המלונות לא יעלה על 15 מטר.

מסחר

11. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם - לא יעלה על 22,000 מ"ר.
12. סך השטחים המוקצים למסחר לא יעלו על 55% מסך שטחי הבנייה ביעוד 'עירוני מעורב'.
13. גובה מבני מסחר שאינם מהווים חזית מסחרית לא יעלה על 4 מטר.
14. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).
15. לא ירוכזו שטחי מסחר העולים על 2,000 מ"ר עיקרי במבנה אחד.

טיילת (תאי שטח 1051, 1052)

16. סה"כ שטח עיקרי לטיילת - לא יעלה על 300 מ"ר לכל מגרש.

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור

17. ייקבעו בהתאם להוראות סעיף 6.2.2 ה"י וכמפורט להלן:
18. שטחים לשצ"פים במתחם – 11 דונם. שטחים ציבוריים פתוחים קיימים מעבר ל-11 דונם מטרתם לענות על החוסר הקיים במתחם 4 הגובל במתחם זה.
19. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 18 דונם. שטחים ציבוריים הדרושים מעבר לקיים ישולבו ביעוד 'עירוני מעורב' וניתן יהיה לשלבם עם שימושים נוספים במגרש.
20. גובה מבני הציבור לא יעלה על 12 מטר.

כללי

21. חזיתות הבתים ישלבו אבן בזלת שחורה בעיקר ועיטורי אבן בהירה. לא יאושר חומר גמר אחר במתחם זה.
22. כמות החניה שתותר במתחם תהיה מכסימום 30% מעל פני הקרקע והיתרה בחניון תת קרקעי או במבנה חניה שגובהו לא יעלה על 3 קומות.
23. תוכן תכנית מפורטת לשימור ושיקום העיר העתיקה בתיאום וועדת השימור המקומית.
24. יפותחו שבילי ודרכי שוטטות להולכי רגל, בכל המתחם ובמיוחד לאורך קו החוף.
25. בינוי במתחם זה מחייב השארת תצפיות פתוחות לכיוון הכנרת.
26. הבינוי המוצע בתכניות מפורטות יותאם לאופיו הטופוגרפי של המקום ותובטח שמירת מבטים פתוחים לכנרת.
27. השטח המסומן להתחדשות עירונית - בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.23 להלן.

28. הוראות שימור (ראה גם נספח שימור)**מרקם:**

- א. יש לפעול לשימור, שיחזור וחיזוק תוואי החומות ההיסטורית על ידי הימנעות מבנייה הסמוכה לחומות.
- ב. שינוי מערך התנועה, שיחזור סמטאות ורחובות הולכי רגל עפ"י המרקם ההיסטורי, לרבות תכנון בחתכי רחוב קרובים ככל האפשר לחתכי העיר העתיקה המקוריים – רחובות צרים, בתים בבנייה של קו רחוב אפס וקו צידי צמוד, ושמירת מבטים פתוחים של הסמטאות הקטנות לכנרת.
- ג. יש ליעד חניה במתחמים הסובבים את העיר העתיקה.
- ד. יש לחשוף עתיקות ולשלבן במרקם הבנוי.
- ה. יש לשמור של הטיילת כרצועה צרה ופיתוח בינוי מסורתי לאורכה.
- ו. בתכנית מפורטת תישקל האפשרות להקמת מוזיאון שיציג, בין היתר, תכניות עתיקות של טבריה, במבנה משומר או משוחזר בעיר העתיקה.

בניה קיימת לשימור:

- ז. יש לבצע סקר מבנים מפורט לשימור הרקמה העירונית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.
- ח. איסור הריסת מבנים – בהתאם למפורט בסעיף 6.20.9.
- ט. שימור מבנים היסטוריים קיימים – בהתאם למפורט בסעיף 6.20.8.
- י. תוספות קומות למבנים היסטוריים, בהתאם להוראות מתחם זה, יותרו בכפוף לדרגת רגישות השימור שלהם שתקבע בסקר המבנים בהתאם למפורט בסעיף 6.19.
- יא. מועדף שימוש בחומרי בנייה ושיטות בניה מסורתיות.
- יב. תוספת מערכות תקשורת, מים, חשמל וכיו"ב, למבנים לשימור תותנה בשמירה על ערכי השימור.
- יג. תוכן תכנית לפיתרון ריכוזיים למערכות תשתיות שונות בעיר העתיקה.
- יד. יש לשמר צמחייה היסטורית וחומרי פיתוח מקוריים קיימים.

6.3.2.3. מתחם מס' 3 - אזור התיירות הדרומי והמרכזי (מתחם לתכנון מפורט)**א. כללי****א. נתוני המתחם**

- שטח המתחם: 1200 דונם.
- מס' תושבים לשנת 2025: 0.
- ב. תאור המתחם כיום - המתחם בחלקו אינו מפותח. הוא כולל את חוף גיא, חוף סירונית, החוף העירוני, חוף הנמל הקדום, חוף גני חמת וחוף השקמים. בתי המלון העיקריים שפועלים בו הם מלון גיא ומלון הולידיי אין.
- ג. תאור ויעוד המתחם המוצע
 - ייעוד המתחם העיקרי - מלונאות קייט, ספא ומבני ציבור.
 - ציר טיילת החוף עובר לכל אורך המתחם. יש לדאוג למימושו ולהמשכיותו לכל אורך חזית המים.
 - יש לפתח את האזור ההיסטורי של "אזור הסנהדרין" והתיאטרון העתיק באזור המשלב פעילות תרבותית ותיירותית על רקע ארכיאולוגי - כפארק ארכיאולוגי.
 - תכנון בתי המלון במתחם יכלול מלונות בני 5 כוכבים וכ- 300 חדרים לכל מלון, פיתוח מלונות בוטיק בעיקר בחלק הקרוב לעיר, אכסון מלונאי באזור גני מנורה.

ב. הנחיות תכנון:**מלונות**

- א. קיבולת חדרי המלון במתחם לא תעלה על 2,820 חדרים ו- 197,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. גובה מבני המלונות לא יעלה על 21 מטר.

מסחר

- ג. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם - לא יעלה על 8,500 מ"ר.
- ד. גובה מבני מסחר שאינם מהווים חזית מסחרית לא יעלה על 12 מטר.
- ה. באזור גני מנורה דרום: יש להקים את המבנים ללא רצף, עם שטחים פתוחים בין המבנים ובחזיתם.
- ו. בתאי שטח מס' 362 ו-367 יותרו שימושים מסחריים ושטח ציבורי פתוח לפי התכנית המפורטת ג/11254.

מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים

- ז. עפ"י סעיף 4.25.2 ס"ק א.

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור

- שטחים לשצ"פים במתחם - 3 דונם. שטחים ציבוריים פתוחים קיימים מעבר ל-3 דונם יחשבו למניין השטחים לפארק עירוני.
- ח. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם - 3 דונם.
- ט. גובה מבני הציבור לא יעלה על 12 מטר.

כללי

- א. חזיתות המבנים יהיו מאבן ומטיח כאשר קומות הקרקע כולן תהיינה מאבן.
- ב. כמות החניה שתותר על הקרקע תהיה עד 40% מכמות החניה הנדרשת, יתר החניה תהיה תת קרקעית.
- ג. תישמר רציפות צירי הולכי רגל לאורך המים.
- ד. הבינוי המוצע בתכניות מפורטות יותאם לאופיו הטופוגרפי של המקום ותובטח שמירת מבטים פתוחים לכנרת.
- ה. תיאסר כל בניה בטווח של עד 50 מ' מקו החוף (-209 מ').
- ו. לא תאושר תכנית מפורטת לבינוי ברדיוס תחום השפעה של 100 מטר ממתקן מט"ש חוף גיא (תא שטח מס' 1651) כמסומן בתשריט, אלא אם התקבל אישור לכך מהמשרד להגנת הסביבה.

- ג. **הוראות שימור והמלצות פיתוח לאזור העיר הרומית, ביזנטית והערבית הקדומה** (מסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח עם עתיקות. ראה גם נספח שימור)

- א. אזור זה מתאפיין בריבוי עתיקות ושטח הכרזה נרחב שרובו טרם נחפר.

- ב. האזור יתוכנן כפארק ארכיאולוגי לפארק לנופש ופנאי באזור עתיקות מוכרז.
- ג. כל אישור לחפירה באזור זה חייב להוכיח את יכולת השימור והתחזוקה של הממצאים ושל האתר.
- ד. יש להפעיל שיקול דעת בנוגע לגודל השטחים שייחפרו בחפירות ארכיאולוגיות בעתיד בכדי להותיר שטחי חפירה לדורות הבאים.
- ה. יש לקיים חפירות ארכיאולוגיות, תוך הפעלת שיקול דעת להכשרת השטח לביקור במהלך החפירות.
- מתחם העיר הרומית ביזאנטית יפותח לפארק ארכיאולוגי פתוח לציבור שבו ניתן יהיה לבקר בשרידי העיר טבריה הקדומה בתצוגה של ממצאים ארכיאולוגיים ובפעילויות נופש נוספות כגון מרכז מבקרים, שירותי הסעדה, מגרשי משחקים הכולל בתיאום עם רשות העתיקות.
- ו. ראה גם סעיף 6.18.

6.3.2.4. מתחם מס' 4 – העיר התחתונה (מתחם לתכנון מפורט)

1. כללי

א. נתוני המתחם

- שטח המתחם: 550 דונם.
- מס' תושבים לשנת 2025: 6,000 תושבים.
- ב. תאור המתחם כיום:
החלקים הסמוכים לעיר העתיקה מהווים מוקד עירוני ומרכז העסקים האזוריים. לכוון מעלה ההר הם בעיקרם אזורי תעשייה זעירה ומלאכה.
במתחם פועל מלון "דונה גרציה" עם כ-50 חדרי מלון.
- ג. תאור וייעוד המתחם המוצע:
• מתחם זה, בשילוב מתחם 2 העיר העתיקה, ירכז בתוכו את הפעילויות התרבותיות, התיירותיות והמסחריות של העיר.
- כל תכנון במתחם יתייחס למרקם הקיים, ימשיך את סמטאות העיר העתיקה, ישמור על הצירים המובילים לאגם ויאפשר הרמוניה בין פעילות תיירותית, מסחרית, עסקית ומגורים.
- האתרים ההיסטוריים ובעלי הערך התרבותי במתחם ישוקמו בתיאום ועדת השימור המקומית.
- יש להמשיך את שבילי השוטטות שתחילתם בעיר העתיקה גם בשטח מתחם זה.
- אין לבנות במתחם בתי מלון גדולים. האכסון המלונאי במתחם יתבסס על מלונות הכוללים עד 200 חדר, אכסניות וצימרים עירוניים.

2. הנחיות תכנון:

מגורים

- א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-10 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. קיבולת יחידות דיור למגורים: כ-1,700.
- ג. מס' יחידות דיור לעיבוי: 100.
- ד. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 180,000 מ"ר.
- ה. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 15 מטר.

מלונות

- ו. בתחום המתחם יוקצו שטחים למלונאות בשטח שלא יפחת מ-15% משטחי מתחם זה, ובכפוף לתקני תכנון של אמצעי אכסון תיירותי של משרד התיירות.
- ז. ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית לחלק מהמתחם, הכוללת שטחים למלונאות בהיקף קטן מהמצוין בסעיף ו' לעיל, ובלבד שתאושר על ידי הועדה המקומית תכנית צל למתחם 4 בכללותו, אשר במסגרתה יובטחו שטחים למלונאות בהיקף שלא יפחת מ-15% משטח המתחם.
- ח. קיבולת חדרי המלון במתחם לא תעלה על 520 חדרים ו-36,400 מ"ר שטחים עיקריים.
- ט. גובה מבני המלונות לא יעלה על 18 מטר.

מסחר

- י. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – לא יעלה על 285,000 מ"ר.
- יא. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב

20 מ' לפחות).

יב. גובה מבני מסחר שאינם מהווים חזית מסחרית לא יעלה על 8 מטר.

יג. לא ירוכזו שטחי מסחר העולים על 2,000 מ"ר עיקרי במבנה אחד.

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור

יד. שצ"פים במתחם – 42 דונם.

טו. שטחים למבנים ומוסדות ציבור שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות – 57 דונם.

טז. גובה מבני הציבור לא יעלה על 12 מטר.

כללי

יז. חזיתות הבתים יהיו מאבן ומטיח.

יח. כמות החניה שתותר על הקרקע תהיה עד 40% מכמות החניה הנדרשת, יתר החניה תהיה תת קרקעית.

יט. יש לפעול להכשרת שבילי שוטטות וסמטאות שימשיכו את רקמת העיר העתיקה והעיר ההיסטורית.

כ. יש לפעול לתוספת שטחים פתוחים ירוקים.

כא. בינוי במתחם זה מחייב השארת תצפיות פתוחות לכיוון הכנרת.

כב. הנחיות להתחדשות עירונית ראה בסעיף 6.23 להלן.

3. הוראות שימור לאזור היציאה מחוץ מהחומות (ראה גם נספח שימור)

כפי שהוגדר בנספח השימור ובהתאם לגבולות המסומנים בתשריט

מרקם:

א. יש לשמור על תוואי הרחובות המקוריים.

ב. יש לפעול להדגשה ופיתוח של אתרי קברים ועתיקות ושילובם במרקם הבנוי. יש להימנע מהצמדה של בניה ובמיוחד בניה גבוהה לאתרים אלה, כדי לחזק את נוכחותם וחשיבותם המרחבית.

בניה קיימת לשימור:

ג. יש לבצע סקר מבנים מפורט לשימור הרקמה העירונית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.

ד. שימור מבנים היסטוריים קיימים – בהתאם למפורט בסעיף 6.20.8

ה. איסור הריסת מבנים – בהתאם למפורט בסעיף 6.20.9.

ו. תוספות קומות למבנים היסטוריים, בהתאם להוראות מתחם זה, יותרו בכפוף לדרגת רגישות השימור שלהם שתקבע בסקר המבנים בהתאם למפורט בסעיף 6.19.

בנייה חדשה:

שמירה על פרופורציות הבינוי הקרוב לבניה היסטורית תושג באמצעות רחובות שיוגדרו בסקר המבנים כבעלי רגישות רבה בהם לא תותר בניה חדשה בגובה העולה על גובה המבנים ההיסטוריים הקיימים. ברחובות האחרים לא תותר בניה של למעלה משלוש-ארבע קומות.

פיתוח:

ז. יש לשמור על צמחייה היסטורית קיימת.

ח. שימוש בחומרי הפיתוח ההיסטוריים על פי התיעוד והסקר.

ט. יש לשים שילוט של מבנים ואזורים היסטוריים.

י. סביב אתרי קברים יתוכנן פיתוח לקליטת קהל עולי רגל לקברי קדושים. הפיתוח כאתר תיירות יכול לכלול תוספות המאפשרות את התפקוד כאתר פולחן בבניה קלה בלבד לסיכוך (להוציא מתקני שתיה ושירותים). לא תותר הקמת מבנים שיחסמו ויסתירו את האתר המקורי.

6.3.2.5 מתחם מס' 5 - מעלה ההר, שכונות גאולים, אחווה ומורדות טבריה (מתחם לתכנון מפורט)

1. כללי

א. נתוני המתחם

• שטח המתחם: 745 דונם.

• מס' תושבים לשנת 2025: 7000 תושבים.

ב. תאור המתחם כיום -

שכונות אחוזה וגאולים הן ותיקות ובמצב פיסי ירוד למרות פוטנציאל גבוה של איכות וקרבה רבה לאגם. כיום יש במתחם שכונות מגורים בלבד, שכונת מורדות טבריה אינה מפותחת ויער שוויץ חודר עמוק לתוך העיר.

ג. תאור יעוד המתחם המוצע -

יש לשלב את שכונות המגורים עם הרקמה של העיר התחתית ולאפשר פיתוח מסחרי ועסקי בקומות הקרקע כך שלמקום יהיה צביון של רובע אומנותי כדוגמת פיתוח יפו העתיקה.

2. הנחיות תכנון:

מגורים

א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-6 יחידות דיור לדונם נטו.

ב. קיבולת יחידות דיור למגורים: כ-2,150.

ג. מס' יחידות דיור לעיבוי: 50.

ד. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 220,000 מ"ר.

ה. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 15 מטר.

מלונות

ו. קיבולת חדרי המלון באזור לא תעלה על 90. בקומות הקרקע יותר מסחר ופעילויות אומנותיות ותרבותיות ותיירות.

ז. סה"כ שטח עיקרי למלונות במתחם – לא יעלו על 3,300 מ"ר.

ח. גובה מבני המלונות לא יעלה על 17 מטר.

מסחר

ט. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – לא יעלה על 1000 מ"ר.

י. גובה מבני המסחר לא יעלה על 8 מטר.

יא. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) ומבני ציבור

א. שצ"פ במתחם – 50 דונם.

ב. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 67 דונם.

ג. גובה מבני הציבור לא יעלה על 8 מטר.

כללי

ד. חזיתות הבתים בשכונת אחוזה וגאולים יהיו ברובן מאבן בזלת ומיעוטן בטיח. קומות הקרקע כולן תהיינה מצופות אבן.

ה. כמות החניה שתותר מעל הקרקע תהיה עד 80% מכמות החניה הנדרשת, היתר יהיה בחניונים מרוכזים כולל חניונים בנויים. בינוי במתחם זה מחייב השארת תצפיות פתוחות לכיוון הכנרת.

3. הוראות שימור במתחם (ראה גם נספח שימור):

מרקם:

א. שמירה על תוואי הרחובות המקוריים.

ב. חתכי הרחוב ישמרו על הפרופורציות הקיימות. ברחובות שיוגדרו בסקר המבנים כבעלי רגישות רבה לא תותר תוספת במספר הקומות על המבנים ההיסטוריים הקיימים. ברחובות האחרים לא תותר בניה שתעלה על שלוש-ארבע קומות, תלוי בחתך הרחוב.

ג. הדגשה ופיתוח אתרי קברים ועתיקות ושילובן במרקם הבנוי, תוך הימנעות מהצמדה של בניה ובמיוחד בניה גבוהה אליהם כדי לחזק את נוכחותם וחשיבותם המרחבית, בתיאום ועדת השימור המקומית.

בניה קיימת לשימור:

א. יש לבצע סקר מבנים מפורט לשימור הרקמה העירונית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.

ב. שימור מבנים היסטוריים קיימים – בהתאם למפורט בסעיף 6.20.8.

ג. איסור הריסת מבנים – בהתאם למפורט בסעיף 6.20.9.

ד. תוספות קומות למבנים היסטוריים, בהתאם להוראות מתחם זה, יותרו בכפוף לדרגת רגישות השימור שלהם שתקבע בסקר המבנים בהתאם למפורט בסעיף 6.19.

ה. שימוש בחומרי בניה מסורתיים.

בנייה חדשה:

ברחובות שיוגדרו בסקר המבנים כבעלי רגישות רבה לא תותר בניה חדשה בגובה העולה על גובה המבנים ההיסטוריים הקיימים הגובלים בבניה החדשה.

פיתוח:

- א. שמירה על אזורים פתוחים ושרדות עצים קיימות.
- ב. שימוש וטיפול הצמחייה ההיסטורית בחללים הציבוריים ובחצרות ונטיעת צמחייה חדשה מזנים זהים.
- ג. שימוש בחומרי הפיתוח ההיסטוריים.
- ד. שילוט של מבנים ואזורים היסטוריים.
- ה. תחזוקה של הפיתוח.
- ו. סביב אתרי קברים יתוכנן פיתוח לקליטת קהל עולי רגל לקברי קדושים. הפיתוח כאתר תיירות יכול לכלול תוספות המאפשרות את התפקוד כאתר פולחן בבניה קלה בלבד לסיכוך (להוציא מתקני שתייה ושירותים). לא תותר הקמת מבנים שיחסמו ויסתירו את האתר המקורי.

6.3.2.6. מתחם מס' 6.1 - שכונת דוד רמז ונווה דוד**1. כללי:****א. נתוני המתחם**

- שטח המתחם: 430 דונם.
 - מס' תושבים לשנת 2025: 5175 תושבים.
- ב. תאור המתחם כיום:**
השכונות חדשות יחסית ובנויות בכל שטחי הקרקע. קיימים במתחם בתי מלון.
- ג. תאור ויעוד המתחם המוצע:**
יש לשאוף להוספת שטחים מגוננים גם בתחום מגרשי מגורים.

2. הנחיות תכנון:**מגורים**

1. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-6 יחידות דיור לדונם נטו.
2. קיבולת יחידות דיור למגורים: כ-1,550.
3. מס' יחידות דיור לעיבוי: 100.
4. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 165,000 מ"ר.
5. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 15 מטר.

מלונות

6. קיבולת חדרי המלון באזור לא תעלה על 300 חדרים ו-21,000 מ"ר שטחים עיקריים.
7. גובה מבני המלונות לא יעלה על 12 מטר.

מסחר

8. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – לא יעלה על 600 מ"ר.
9. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור

- י. שטחים לשצ"פים במתחם – 30 דונם. על מנת לענות על חוסר השטחים הציבוריים הפתוחים במתחם זה, יחושב חלק מהשטח הנ"ל במתחם 1 הסמוך.
- יא. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 50 דונם.
- יב. גובה מבני הציבור לא יעלה על 12 מטר.

כללי

- יג. חזיתות הבתים יצופו בטיח ו/או אבן.
- יד. כמות החניה שתאושר על הקרקע תהיה עד 80% מהכמות הנדרשת.
- טו. בתכניות סמוכות לציר בגין-הנשיא-אלחדיף ישמר ככל הניתן מבט נרחב לאגם. במידת הצורך יוקמו מעברים תת קרקעיים.

3. הוראות שימור – אזור הבניה משנות ה-30 (ראה גם נספח שימור)

- א. המבנים לשימור נותרו כיום פזורים בין מבנים מתקופות מאוחרות יותר ויש לאפשר את נוכחותם במרחב ולא לחסום אותם כלפי המרחב הציבורי.
- ב. יש לבצע סקר מבנים מפורט לשימור העירונית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.
- ג. שימור מבנים היסטוריים קיימים – בהתאם למפורט בסעיף 6.20.8.
- ד. איסור הריסת מבנים – בהתאם למפורט בסעיף 6.20.9.
- ה. תוספות קומות למבנים היסטוריים, בהתאם להוראות מתחם זה, יותרו בכפוף לדרגת רגישות השימור שלהם שתקבע בסקר המבנים בהתאם למפורט בסעיף 6.19.

6.3.2.7. מתחם מס' 6.2 - שכונת קריית שמואל

1. כללי

א. נתוני המתחם

1. שטח המתחם: 650 דונם.
2. מס' תושבים לשנת 2025: 6000 תושבים.
- ב. תאור המתחם כיום:
מתחם מעורב של מגורים ומלונאות. המתחם בנוי במלואו, רובו הגדול בבניה משנות ה-30. יש מחסור בשטחי גינות שכונתיים.
- ג. תאור ויעוד המתחם בעתיד:
יש לשאוף להוספת שטחים מגוונים גם בתחום מגרשי מגורים.

2. הנחיות תכנון:

מגורים

- א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-6 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. קיבולת יחידות דיור למגורים: כ-1,850.
- ג. מס' יחידות דיור לעיבוי: 100.
- ד. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 195,000 מ"ר.
- ה. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 18 מטר.

מלונות

- ו. קיבולת חדרי המלון באזור לא תעלה על 1,200 חדרים.
- ז. סה"כ שטח עיקרי למלונות במתחם – לא יעלה על 120,000 מ"ר.
- ח. שיעור שטחי שרות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע ו-20% בתת הקרקע.
- ט. גובה מבני המלונות לא יעלה על 12 מטר.

מסחר

- י. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – לא יעלה על 1,000 מ"ר.
- יא. גובה מבני מסחר שאינם מהווים חזית מסחרית לא יעלה על 8 מטר.
- יב. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) ומבני ציבור

- יג. שטחים לשצ"פ במתחם – 42 דונם.
- יד. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 57 דונם.
- טו. גובה מבני הציבור לא יעלה על 8 מטר.

כללי

- טז. חזיתות הבתים יצופו בטיח ו/או אבן.
- יז. כמות החניה שתאושר על הקרקע תהיה עד 80% מהכמות הנדרשת.
- יח. בתכניות סמוכות לציר בגין-הנשיא-אלחדיף ישמר ככל הניתן מבט נרחב לאגם. במידת הצורך יוקמו מעברים תת קרקעיים.

6.3.2.8. מתחם מס' 7 - שכונת וואדי רקת**1. כללי****א. נתוני המתחם**

1. שטח המתחם: 1150 דונם.

2. מס' תושבים לשנת 2025: 9000 תושבים.

ב. תאור המתחם כיום

כיום השכונה מפותחת בעיקר בחלק הדרומי. שאר השטח מהווה מכלול נוף טבעי הצופה לכנרת, אשר בשנים האחרונות אושרו בו שתי תכניות: תכנית ואדי רקת מס' ג/10910 ותכנית מורדות ואדי רקת מס' ג/14651.

2. הנחיות תכנון:

זכויות והוראות הבנייה במתחם - בהתאם לתכניות התקפות.

כללי

א. יש לשמור על היבטים לכיוון כנרת.

ב. פיתוח שטחים פתוחים יכלול פיתוח של פארק נחל רקת.

ג. יש לכלול הוראות ניקוז אשר יבטיחו שמירה על רצועת ניקוז וחיץ ירוק ברוחב של 50 מטר מציר תוואי הנחל המסומן בתשריט ובהתאם להוראות תמ"א 34 ב/3 ולהוראות נספח הניקוז של תכנית זו.

3. הוראות שימור (ראה גם נספח שימור)

א. יש לשמור על השטחים בהם עתיקות (תא שטח 901) ולשלבם בתכניות השכונה כ"פארק ארכיאולוגי".

ב. ראה גם סעיף 6.18.

6.3.2.9. מתחם מס' 8 - המורדות האמצעיים, אצטדיון ישן**1. כללי****א. נתוני המתחם**

• שטח המתחם: 330 דונם.

• מס' תושבים לשנת 2025: 3500 תושבים.

ב. תאור המתחם כיום -

כיום השכונה מפותחת בחצי המזרחי בעיקר. חלק מהשטח הפנוי מיוער. לאחרונה אושרו במתחם שתי תכניות: תכנית ג/15112 "יער צבי" ותכנית ג/15200 "אזור האצטדיון".

ג. תאור המתחם בעתיד -

בהליכים סטטוטוריים נמצאת תכנית ג/20040 "הכניסה לעיר-טבריה".

2. הנחיות תכנון:**מגורים**

א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-5 יחידות דיור לדונם נטו.

ב. קיבולת יחידות דיור למגורים: כ-1,050.

ג. מס' יחידות דיור לעיבוי: 0.

ד. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 105,000 מ"ר.

ה. גובה בנייני המגורים לא יעלה 24 מטר.

מלונאות

ו. קיבולת חדרי המלון במתחם לא תעלה על 160 חדרים ו-11,200 מ"ר שטחים עיקריים.

ז. גובה מבני המלונות לא יעלה 24 מטר.

מסחר ומשרדים

ח. סה"כ שטח עיקרי למסחר ומשרדים במתחם – לא יעלה על 15,000 מ"ר.

ט. גובה מבני תעסוקה ואו מסחר שאינם מהווים חזית מסחרית 8 מטר.

מסחר

י. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – לא יעלה על 8,000 מ"ר.

יא. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).

ספורט ונופש

יב. סה"כ שטח עיקרי לספורט ונופש במתחם – לא יעלה על 1,780 מ"ר (ע"פ תכנית מס' ג/10702)

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור

- יג. שטחים לשצ"פים במתחם – 25 דונם.
- יד. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 35 דונם.
- טו. גובה מבני הציבור לא יעלה על 8 מטר.

כללי

- טז. בתכניות סמוכות לציר בגין-הנשיא-אלחדיף ישמר ככל הניתן מבט נרחב לאגם. במידת הצורך יוקמו מעברים תת קרקעיים.
- יז. הבניינים לא יסתירו את המבט לאגם.
- יח. תוספת שטחים ירוקים ונגישים – כהשלמה בין המאושר לבין הנדרש במתחם לפי ס"ק ח' לעיל.

6.3.2.10. מתחם מס' 9.1, 9.2, 9.3 - אחוזת כנרת, שכונ ב', נוף כנרת**1. כללי****א. נתוני המתחם**

- שטח המתחמים: 930 דונם.
- מס' תושבים לשנת 2025: 9100 תושבים.
- ב. תאור המתחמים כיום:
- השכונות בנויות ברובן. קיים מחסור בשטחים פתוחים.

2. הנחיות תכנון:**מגורים**

- א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-6 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. קיבולת יחידות דיור למגורים: כ-2,750.
- ג. מס' יחידות דיור לעיבוי: 150.
- ד. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 290,000 מ"ר.
- ה. גובה מבני המגורים לא יעלה על 12 מטר.

מסחר

- ו. סה"כ שטח עיקרי במתחם – לא יעלה על 8600 מ"ר.
- ז. שטחים לשצ"פים במתחם – 63 דונם.
- ח. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 85 דונם.
- ט. גובה מבני הציבור לא יעלה על 8 מטר.

מסחר

- י. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – לא יעלה על 1000 מ"ר.
- יא. חזיתות מסחריות ישולבו במרקמי המגורים בעדיפות לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).

כללי

- יב. אופי הבניה מדורג במדרון.
- יג. יש לשמור על המבטים לכנרת ולבנות בגבהים שיאפשרו חזות הולמת מכוון החוף להר ומהר לכנרת.
- יד. יושם דגש על מערכת השבילים והמדרגות.

6.3.2.11. מתחם מס' 9.4 – מורדות טבריה**1. כללי****א. נתוני המתחם**

- שטח המתחם : 565 דונם.
- מס' תושבים לשנת 2025 : 4000 תושבים.
- ב. תאור המתחם כיום :
כיום שכונה בנויה ברובה. קיים עודף של שטחים פתוחים המאפשר לשמש לרווחת תושבי השכונות השכנות כמתחמים 9.1, 9.2, 9.3.

2. הנחיות תכנון:**מגורים**

- א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-5 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. קיבולת יחידות דיור למגורים : כ-1,150.
- ג. מס' יחידות דיור לעיבוי : 150.
- ד. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 130,000 מ"ר.
- ה. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 12 מטר ובתנאי שלא יסתירו מבט אל כנרת ולא יסתרו את הבניה על פי התכניות התקפות.

מסחר

- ו. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – לא יעלה על 17,000 מ"ר.
- ז. גובה מבני המסחר לא יעלה על 12 מטר.
- ח. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומכני ציבור

- ט. שטחים לשצ"פים במתחם – 28 דונם.
- י. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 39 דונם.
- יא. גובה מבני הציבור לא יעלה על 8 מטר.

כללי

- יב. ישודרגו מגורים קיימים.
- יג. יושם דגש על מערכת השבילים והמדרגות.

6.3.2.12. מתחם מס' 9.5 – בן גוריון**1. כללי:****א. נתוני המתחם**

- שטח המתחם: 660 דונם.
 - מס' תושבים לשנת 2025: 6000 תושבים.
- ב. תאור המתחם כיום:**
כיום שכונה בנויה ברובה. קיים מחסור בשטחים פתוחים.

2. הנחיות תכנון:**מגורים**

- א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-5 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. קיבולת יחידות דיור למגורים: כ-1,800.
- ג. מס' יחידות דיור לעיבוי: 150.
- ד. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 195,000 מ"ר.
- ה. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 12 מטר, ובתנאי שלא יסתירו מבט אל כנרת ולא יסתרו את גובה הבניה על פי התכניות התקפות.

מלונות

- ו. קיבולת חדרי המלון באזור לא תעלה על 470.
- ז. סה"כ שטח עיקרי למלונות במתחם – לא יעלה על 33,000 מ"ר.
- ח. גובה מבני המלונות לא יעלה על 24 מטר.

מסחר

- ט. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – 600 מ"ר.
- י. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור

- א. שטחים לשצ"פים במתחם – 42 דונם.
- ב. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 56 דונם.
- ג. גובה מבני הציבור לא יעלה על 12 מטר.

כללי

- ד. יש לפתח ציר נופי לאורך רח' ירושלים בסעיף 4.7.
- ה. עיצוב מבנים על פי הוראות תכניות מפורטות קיימות.

6.3.2.13. מתחם מס' 9.6 ו-9.7 – שכון ג' ושכון ד'**1. כללי:****א. נתוני המתחם**

- שטח המתחמים: 1570 דונם.
 - מס' תושבים לשנת 2025: 8,500 תושבים.
- ב. תאור המתחמים כיום:**
כיום שכונות בנויה ברובה. קיים מחסור בשטחים פתוחים, והשכונות נדרשות לשיקום והתחדשות עירונית.

2. הנחיות תכנון:**מגורים**

- א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-4 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. קיבולת יחידות דיור למגורים: כ-2,600.
- ג. מס' יחידות דיור לעיבוי: 150.
- ד. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 275,000 מ"ר.
- ה. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 15 מטר ובתנאי שלא יסתירו מבט אל כנרת ולא יסתרו את הבניה על פי התכניות התקפות.

מסחר

- ו. סך שטחים עיקריים למסחר בתחום המתחם לא יעלה על 10,000 מ"ר.

- ז. גובה מבני מסחר שאינם מהווים חזית מסחרית 6 מטר.
- ח. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).
- שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור**
- ט. שטחים לשצ"פים במתחם – 58 דונם.
- י. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 77 דונם.
- יא. גובה מבני הציבור לא יעלה על 8 מטר.
- כללי**
- יב. הנחיות להתחדשות עירונית – ראה בסעיף 6.23 להלן.
- יג. אופני השיקום והשדרוג של הבינוי הקיים בשכונות אלו יוגדרו במסגרת תכניות מפורטות.
- יד. יפותחו גן עירוני החדש ומערך שטחים פתוחים רציפים.

6.3.2.14. מתחם מס' 10 – אזור תעסוקה אגוז (מתחם לתכנון מפורט)

1. **כללי**
- א. נתוני המתחם
- שטח המתחם: 670 דונם.
 - מס' תושבים לשנת 2025: אין.
- ב. **תאור המתחם כיום:**
אזור תעשייה ותעסוקה
2. **הנחיות תכנון:**
- תעסוקה**
- א. סה"כ שטח עיקרי לתעסוקה במתחם – לא יעלה על 115,000 מ"ר.
- ב. גובה מבני תעסוקה לא יעלה על 12 מטר.
- ג. סך השטחים העיקריים לחנויות למסחר מהסך הכולל המפורט בסעיף 1 לעיל לא יעלה על 10%.
- ד. סך השטחים העיקריים למשרדים מהסך הכולל המפורט בסעיף 1 לעיל לא יעלה 40%.
- מסחר**
- ה. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – לא יעלה על 3000 מ"ר.
- ו. גובה מבני מסחר שאינם מהווים חזית מסחרית לא יעלה על 6 מטר.
- ז. שטחי מסחר יפותחו בצורה מבוקרת במטרה למנוע תחרות לעיר התחתית, בד בבד עם פיתוח התעסוקה ומרכז התחבורה.
- 1) בתחום היעוד למסחר יהיו הזכויות על פי התכנית התקפה במקום.
- 2) בתחום אזור התעסוקה לא יעלו שטחי המסחר על 10% מתוך כלל הזכויות המותרות ליעוד זה, בהתאם להוראות סעיף 4.5 בתכנית זו.
- 3) בתחום מרכז התחבורה ישולבו שטחי המסחר במבני התחבורה. שטחי המסחר ולא יעלו על 5% מתוך כלל הזכויות המותרות ליעוד זה, בהתאם להוראות סעיף 4.23 בתכנית זו.
- מרכז תחבורה**
- ח. כמפורט בסעיף 4.23.2 ס"ק א
- כללי**
- ט. הפיתוח סביבתי יהיה באיכות גבוהה.
- י. רצועה לתכנון תוואי הרכבת ברוחב של 240 מטר מסומנת בתשריט התכנית מצב מוצע על גבי יעודי קרקע מרכז תחבורה, דרך מאושרת, תעסוקה וחניון. על תחום זה יחולו הוראות הבאות:
- יא. לא תותר כל בניה בתחום הרצועה לתכנון מסילת ברזל בתחום תא שטח 301, 303, 304, 1102 ו-1392 וכמסומן בתשריט, עד להכנת תכנית למסילה, כמפורט בסעיף 4.23.2 ס"ק ד.
- יב. זכויות הבניה למרכז תחבורה והשימושים נלווים לו יפורטו במסגרת הכנת תכנית מפורטת לשטח זה.
- יג. תוכן תכנית מפורטת לכל שטח מתחם 10 (הכולל את אזור התעסוקה המאושר והמוצע בתכנית זו ואת שטח הרצועה לתכנון של תוואי הרכבת ברוחב 240 מטר).
- יד. מרכז תחבורתי ישמש כמרכז למגוון אמצעי תחבורה כגון: תחנת רכבת, אוטובוסים, מוניות, וחניון "חנה וסע".

6.3.2.15. מתחם מס' 11 – קלדש**1. כללי****א. נתוני המתחם**

- שטח המתחם : 350 דונם.
- מס' תושבים לשנת 2025 : 3675 תושבים.
- ב. תאור המתחם כיום :
- במתחם זה תכנית תקפה מס' ג/10911.

2. הנחיות תכנון:**מגורים**

- א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ-7 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. קיבולת יחידות דיור למגורים : כ-1,050.
- ג. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 105,000 מ"ר.
- ד. גובה בנינים בהתאם לתכניות התקפות.

מסחר

- ה. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם – לא יעלה על 18,500 מ"ר.
- ו. גובה המבנים לא יעלה על 10 מטר.
- ז. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור

- א. שטחים לשצ"פים במתחם – 25 דונם.
- ב. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 36 דונם.
- ג. גובה מבני הציבור לא יעלה על 8 מטר.

כללי

- ד. תכנית מפורטת לשטחי המתחם שטרם תוכננו תקבע רצועת שצ"פ בין שכונת המגורים לאזור תעשייה אגוז, בהתאם למסומן בתכנית זו.

6.3.2.16. מתחם מס' 12 – הזורעים (מתחם לתכנון מפורט)**1. כללי****א. נתוני המתחם**

- שטח המתחם : 1830 דונם.
- מס' תושבים לשנת 2025 : 10,500 תושבים.
- ב. תאור המתחם כיום :
- כיום השטח ברובו קרקע חקלאית.
- ג. תאור המתחם בעתיד :
- שכונת מגורים עם שטח למלונאות, שימושים תיירותיים, מרכז אזרחי ומרכז ספורט ונופש.

2. הנחיות תכנון:**מגורים**

- א. צפיפות בניה למגורים הממוצעת תעמוד על 10-3 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. קיבולת יחידות דיור למגורים : כ-3,000.
- ג. גובה בנייני המגורים לא יעלה על 15 מטר.
- ד. סה"כ שטח עיקרי למגורים במתחם – לא יעלה על 300,000 מ"ר.

מלונות

- ה. קיבולת חדרי המלון באזור לא תעלה על 300 ו-21,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. גובה מבני המלונות לא יעלה על 18 מטר.

מסחר

- ז. סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם - לא יעלה על 2,000 מ"ר.
- ח. שטחי שירות - שיעור שטחי שירות ממגרש לא יעלה על 20% מעל לקרקע ו-20% בתת הקרקע.

- ט. גובה מבני מסחר שאינם מהווים חזית מסחרית לא יעלה על 6 מטר.
- י. המסחר ישולב בחזיתות מסחריות ככל האפשר לאורך צירים ראשיים (רחוב ברוחב 20 מ' לפחות).
- יא. מגרשים יעודיים למסחר ישולבו בשכונות החדשות במסגרת תכנון מפורט.
- ספורט ונופש**
- יב. סה"כ שטח עיקרי לספורט ונופש במתחם – לא יעלה על 3,600 מ"ר.
- יג. גובה המבנים לא יעלה על 7 מטר, למעט קירוי טריבונות המגרש עד לגובה 30 מטר.
- מסחר ספורט ונופש**
- יד. סה"כ שטח עיקרי למסחר ספורט ונופש במתחם – לא יעלה על 25,500 מ"ר.
- טו. גובה המבנים לא יעלה על 18 מטר.
- שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ומבני ציבור**
- טז. שטחים לשצ"פים במתחם – 74 דונם.
- יז. שטחים למבנים ומוסדות ציבור במתחם – 97 דונם.
- יח. גובה מבני הציבור לא יעלה על 12 מטר.
- כללי**
- יט. גובה בניינים במרכז האזרחי החדש לא יעלה על 18 מטר.
- כ. המרכז האזרחי החדש ימוקם בסמוך לכביש מספר 768, כביש הכניסה החדש והראשי לטבריה, ויכלול תפקודים ברמה נפתית.
- כא. בנספח התחבורה המנחה מסומן תוואי הרכבל במתחם זה. ביצועו של הרכבל תלוי בהצדקתו התיירותית, הסביבתית, הכלכלית והטכנולוגית. התכנון הסופי לרכבל יהיה במסגרת תכנית מפורטת.
- כב. אזור הרכס יפותח בהתאם לטיילת גב ההר הממשיכה למתחמים 9.7 ו-9.6 ברח' ירושלים ולכיוון מחצבת כנרת ובי"ח פוריה. יש להבטיח מעברי הולכי רגל בטוחים.
- כג. יש לשמור על המבטים לשטח הפתוח מערבה.
- כד. כמות החניה שתותר מעל הקרקע תהיה עד 80% מכמות החניה הנדרשת, היתר יהיה בחניונים מרוכזים כולל חניונים בנויים.
- כה. יש לכלול הוראות ניקוז אשר יבטיחו שמירה על רצועת ניקוז וחיץ ירוק ברוחב של 50 מטר מציר תוואי הנחל המסומן בתשריט ובהתאם להוראות תמ"א 34 ב/3.
- כו. בתא שטח 905, 906 ו-902 הנמצא בתחום השפעה של מחצבת פוריה לא תותר כל בניה ולא יתאפשרו שימושים אינטנסיביים.

6.3.2.17 מתחם מס' 13 – יער שוויץ

1. כללי

א. נתוני המתחם

- שטח המתחם: 2970 דונם.

ב. תאור המתחם כיום:

מכלול שטח יער ושמורת נוף נרחב, בעלי ערך נופי, חזותי והיסטורי גבוה.

2. הנחיות תכנון:

שימור החורש הטבעי והחורש הנטוע, ביער שוויץ:

- היער יתוכנן ויפותח כשטח ירוק בקונטקסט אזורי ועירוני, עם חיבורים למוקדים אזוריים ברכס פורייה מחד ולשכונות המגורים בעיר טבריה מאידך ולפארק הארכיאולוגי בעיר הרומית.
- השטח יפותח כשטח לפעילות פנאי, נופש, טיול, סיור (רגלי ורכוב) ותצפית בשילוב אזורי בעלי חשיבות גיאולוגית, בוטנית וארכיאולוגית.
- אין לאפשר פיתוח אינטנסיבי נוסף שעלול לשנות באופן מהותי את המצב הקיים של היער חוץ מהעברת תוואי דרך הכניסה החדשה לעיר וזאת תוך כדי מניעת הפגיעה בערכים טבעיים.
- התווית הדרך הנופית ביער תתבסס על התוואי המסומן כ"יער עם הנחיות מיוחדות", תוך התאמתו לתנאי השטח. במפגשים שלדרך זו עם דרכי יער קיימות יסופקו פתרונות על מנת למנוע היווצרות מעברים לא בטוחים.
- חיזוק הקשר למרחב האזורי והעירוני.
- היוועצות עם קרן קיימת לישראל ורשות הטבע והגנים הן בשלב התכנון והן בשלב הביצוע.

6.4 תנאים למתן היתר בניה והנחיות לתנאים למתן היתר בניה בתכניות מפורטות

- 6.4.1 לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח בק.מ. 250:1. תשריט של 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 להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'. תכנית פיתוח השטח תכלול גיליון מערכות תשתית בו יפורטו תכנון קווי טלפון, כבלים, בזק ומתקני חברת החשמל, לרבות קווי הספקה של מתח נמוך וטרנספורמטורים. כל אלו יהיו תת קרקעיים, במידת האפשר. במקרים מיוחדים תורשה הקמת טרנספורמטורים במבנים עיליים כפוף לתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור מהנדס העיר. סעיף זה יחול גם לגבי אזורי תעשייה ותכנית הפיתוח של המרחב סביב מבני ציבור.
- 6.4.2 תכנית פיתוח תכלול: סימון גובה סופי של כניסות לבניינים, מערכת 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, קווי חשמל, כבלים, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, ומתקני גז ומונים, שטחי הגינון, מגרשי ומתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללים בתכנית הפיתוח.
- 6.4.3 תצורף תכנית נטיות ועקירות (באישור מהנדס העיר) של עצים ושטילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מהנדס/ת העיר) וצמחים ושיחים לשטילה בהתאם לרשימה מוצעת.
- 6.4.4 במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים ולשטחי הציבור יוגשו חזיתות המבנים עם דגש מיוחד על עיצוב חזית המלווה ככרות והכניסה למגרש.
- 6.4.5 יש לקבל אישור מנהלת הכנרת לאלמנטים תורמי שפכים אשר יחוברו לביוב.
- 6.4.6 יש לקבל אישור רשות ניקוז כנרת בכל פרויקט/בנייה הקשורים לניקוז ו/או חיבור למערכת ניקוז קיימת.

6.5 חניה

1. החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג, 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
2. שטחי שירות עבור חניה תת קרקעית - בהתאם להוראות תכנית ג/11764.

6.6 יציבות מבנים

- 6.6.1 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
כל תכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו תכלול הוראות ותנאים להיתרים המוודאים עמידות ברעידות אדמה, בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה.
- 6.6.2 סקר גיאוטכני – יציבות מבנים
א. כל תכנית מפורטת תורה כי לא ייבנה כל בנין בתחומי התכנית אלא אחרי מילוי כל הדרישות והתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית לגבי פעולות ייצוב הקרקע, או אופי בניית יסודות הבניין לשם הבטחת יציבות המבנים.
- ב. יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש כל בדיקה של טיב הקרקע או בדיקה אחרת שתספק מידע לגביי אופי הפעילות הנדרשת באזור מסוים לשם הבטחת יציבות המבנים שייבנו בו.
- ג. להנחיות ראשוניות ראו נספח גיאוטכני של תכנית זו.

6.7 הצללה ובינוי אקלימי

במסגרת הכנת תכנית מפורטת יש להתייחס להוראות הבאות:

6.7.1 תנאי לאישור של תכנית מפורטת בתחום תכנית זו יהיה הכללת פעולות והנחיות תכנוניות לשמירה על אזורים מוצלים כמפורט להלן -

- א. הצללת רחובות מסיבית ע"י עצים רחבי נוף, תוך הקפדה ליצירת רצף של שטחי צל.
- ב. הצללות של שטחים פתוחים ציבוריים, כגון כיכרות. הצללות של שטחים ירוקים ציבוריים פתוחים כגון פארקים.
- ג. הצללות של גינות בבתים פרטים.
- ד. הצללות של מבנים ע"י נטיעת עצים בקרבתם.
- ה. הצללת מגרשי חניה באמצעים נוספים מלבד עצים כגון פרגולות, גגונים וכו'.
- ו. חזיתות מסחריות של חנויות יש להצל בעזרת מעברים מקורים - ארקדות (המגינים גם מגשם בחורף).
- ז. הצללות של מדרכות ושטחים פתוחים בעזרת מעברים מקורים ופרגולות.
- ח. שימוש בחומרי ריצוף בהירים (מדרכות, שטחים ציבוריים פתוחים, חניות).

6.7.2 תנאי לאישור של תכנית מפורטת בשטח הבנוי הקיים יהיה הכללת פעולות והנחיות תכנוניות לשיקום אקלימי כמפורט להלן -

- א. הנחיות להקטנת השימוש באספלט השחור במדרכות, במגרשי החניה.
- ב. הנחיות להכללת אבני ריצוף בהירות בשטחים הציבוריים הפתוחים ובכיכרות.
- ג. הנחיות לתכנון מעברים מקורים ברחובות המסחריים לנוחיותם של הולכי הרגל.

6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים**6.8.1 מניעת מפגעים**

במסגרת תכנית מפורטת יוכל מוסד התכנון להגביל או להתנות תנאים לגבי השימושים המותרים לפי תכנית זו, באם הם עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה. התנאים שיקבעו יתייחסו הן לאמצעים הדרושים למניעת או בקרת המטרד הנגרם, והן לטווח הרחקתו של השימוש המבוקש מאזורי מגורים או אזורי תיירות ונופש.

6.8.2 מניעת מטרד רעש לאורך דרכים ארציות ומסילות ברזל

תכנית מפורטת הגובלת בדרכים אזוריות וארציות ומסילות ברזל תכלול אמצעים למניעת מטרדי רעש, ככל שישנם, ותלווה בחו"ד של המשרד להגנת הסביבה.

6.8.3 פסולת בנין ועודפי חפירה

בהתאם למפורט בסעיף 6.21 (חומרי חפירה ומילוי ופסולת בנין).

6.8.4 שפכים

לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת, אלא אם קיים לתכנית פתרון לטיפול בשפכים במתקן שאושר על-פי חוק וקבע יעד לסילוק הקולחים, לפי איכותם, ושלבם לביצועו. התכנית חייבת לכלול גם הוראות המתנות אכלוס בפתרון מאושר, זמין וקיים לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים.

6.8.5 שימור משאבי מים

א. לא תאושר תכנית מפורטת בכל תחום התכנית המייעדת שטח לתעשייה, עיבוד ואחסון חומרים מסוכנים לרבות דלקים, אחסון וטיפול באשפה ו/או מערכת תשתית הנדסית (כגון מתקן "מקורות", תחנות דלק, מיכלי דלק של מוסדות) בעלת השפעות סביבתיות בתחום הידרו-גיאולוגי, אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:

1. הוגש למוסד התכנון מסמך הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית על מי התהום, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב34.
2. התכנית כוללת הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום/מים עיליים. תכנית מפורטת תקבע סוגי תעשיות, כך שלא תותרנה תעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום של מי התהום/מים עיליים.

ב. בקשה להיתר בניה למתקן תשתית ו/או הרחבה ו/או שינוי מתקן קיים (כגון מתקן "מקורות", תחנות דלק, מיכלי דלק של מוסדות, מתקני ביוב) תכלול הוראות למניעת זיהום מי תהום ו/או מי הכנרת. תנאי לאישור היתר הבניה האמור הוא קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בנוגע להוראות למניעת זיהום מי תהום ו/או מי הכנרת שיפורטו בבקשה.

6.8.6. פסולת מוצקה

1. **טיפול וסילוק אשפה** יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון.
2. **רמפה לפסולת יבשה** - מומלצת בשלב המידי הקמת רמפה לפסולת יבשה בשוב בצמוד לרמפת פסולת גושית. היתר הבניה להקמת הרמפה יכלול הנחיות למזעור מטרדים סביבתיים. לחילופין ניתן להציב מכולות לפינוי פסולת יבשה וגזם במיקומים אשר יוצעו על-ידי העירייה ובתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
3. **פסדים** - אטלז/בתי מטבחים - יש להציב בהם מכולה עם פינוי יומי לאתר מאושר. עבור פסדים ניתן להקצות מכולה לפסדים ברמפת הפסולת (כמפורט בסעיף 2), במידה והרמפה נמצאת במרחק מינימאלי של כ- 250 מ' ממגורים או מבני ציבור רגישים, תוך עמידה בתנאים הבאים:
 - א. הצבת מכולה נמוכה עבור הפסדים.
 - ב. פינוי המכולה ייעשה לאתר פסולת מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה או למשרפה הארצית לפגרים בעין המפרץ.
 - ג. מכולת הפסדים במתחם הרמפה תופרד פיסית ממכולות נוספות - הפרדה על-ידי קיר או גדר והנחייה ברורה על-ידי שילוט והכוונה. זאת על מנת למנוע מצב של ערבוב סוגי הפסולת.
 - ד. פינוי המכולה ייעשה בתדירות גבוהה, יומית, או בדיקה יומית לגבי צורך בפינוי.
 - ה. במסגרת התחזוקה השוטפת יכוסו הפסדים מדי יום בשכבת סיד.
4. **גזם** - פינוי גזם יבוצע על-ידי עירייה על-ידי איסוף רב מוקדי בימים קבועים. לחילופין ניתן להציב מכולה לגזם באתר רמפת הפסולת.
5. **פסולת רעילה ו/או מסוכנת** - תפונה לאתר הפסולת ברמת חובב.

6.8.7. חומרים מסוכנים

1. לא תאושר תכנית מפורטת ולא יינתן היתר בנייה שעניינם תעסוקה בעלת השפעות סביבתיות או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות אלא אם התכנית או ההיתר כאמור יכללו, לפי העניין, פירוט של סוג החומרים המסוכנים, רמת ריכוזם, מפרט אחזקתם, השימוש בהם והובלתם בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993.
2. אין להעביר בתחום התכנית צנרת חומ"ס מסוג כלשהו.
3. תכנית מפורטת לתעסוקה או לתשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות תותנה בעריכת סקר סיכונים שיתייחס, בין היתר, להשפעות הסביבתיות ובהתאם לכך, להטלת מגבלות שימוש ככל שיהיה בהם צורך.

6.10. הוראות בנושא חשמל ותקשורת**6.10.1. היתרי בנייה**

- א. תכנית מפורטת תקבע כי לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 - ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

6.10.2. מרחק מכבלי חשמל

- א. 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 1,000 וולט
- ב. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת

החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.10.3 תכנון קווי חשמל ותקשורת

בתחומי התכנית קווי החשמל, הטלפון ותקשורת בכבלים, כולל המבנים הקשורים בתפעולם, יותרו בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות.

6.10.4 קווים תת-קרקעיים

- א. באזורים לפיתוח חדש קווי חשמל, טלפון ותקשורת בכבלים יותקנו באופן תת-קרקעי.
- ב. בשכונות הקיימות יוחלפו הקווים העיליים הקיימים בקווים תת-קרקעיים, במסגרת ביצוע פעולות השיקום.
- ג. כל בניין חדש יחובר לרשתות החשמל, הטלפון והתקשורת בכבלים בבבל תת-קרקעי.

6.10.5 תאורה ציבורית

- א. על הוועדה המקומית להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך הדרכים, השבילים והמעברים הציבוריים בכיכרות ובשטחים ציבוריים המיועדים לשהיית הציבור ומסביב למבני הציבור העיקריים.
- ב. על הוועדה המקומית לדאוג לאחידות עיצוב אמצעי התאורה. יש להכין תכנית תאורה ציבורית על ידי העירייה כתנאי להתקנת מערכת התאורה.

6.11. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

יש לקרוא הוראות פרק זה יחד עם נספח מערכות התשתית

6.11.1 ביוב**א. תכנית אב לביוב**

1. תכנית האב לביוב תוכן בהתאם להוראות נספח מערכות התשתית, תוך שלוש שנים מכניסת התכנית לתוקפה.
2. לא תותר הנחת צינורות ביוב או הצבת מתקנים הקשורים למערכת ביוב אלא בהתאם לתכנית ביוב מעודכנת ומאושרת ע"י הגופים המוסכמים לכך, או תכניות ביוב חלקיות לסילוק שפכים שתצורפנה לתכניות מפורטות של אזורים המיועדים לפיתוח.
3. תחנות שאיבה לביוב יתוכננו עם אמצעים טכנולוגיים והנדסיים לצמצום ולמניעת מטרדי רעש וריח.

ב. חובת התקנת מתקני ביוב

- א. כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכות צנרת ובכלים סניטרים לאיסוף שפכים ודלוחים ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה.
- ב. לא יינתן היתר לבנייה או לשימוש בבניין או בחלק ממנו, המיועד לשימוש של בני אדם, בטרם הובטח ציודו בכלים סניטרים לסילוק מי שופכין ומי קולחין ואשר יחוברו למערכת ביוב עירונית לפי אישור של מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

ג. זכות מעבר בקרקעות לצורך הנחת צינורות ביוב

1. תותר הנחת צינורות ביוב במרחק שלא יעלה על 1 מטר מגבול המגרש, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.
2. הנחת צינורות הביוב לא תמנע בנייה המותרת במגרש.

ד. תוואי צינורות הביוב

תוואי צינורות הביוב יהיה בדרך כלל ברצועות הכבישים המתוכננים והמקום המדויק ייקבע בתכנית אב לתשתיות ובעת התכנון המפורט של הכביש ושאר המערכות.

ה. הצינורות

1. צינורות הביוב החדשים יהיו בקטרים שייקבעו על פי תכנית האב לתשתיות ועל פי התכנון המפורט.
2. הצינורות יהיו צינורות פי.וי.סי. או פוליאתילן לביוב. במקומות מסוימים ובהתאם לצורך יונחו צינורות פלדה עם ציפוי אלומיניום פנים וציפוי חיצוני בבטון דחוס.

3. שוחות הבקרה תהיינה שוחות בטון אטומות ובעלות מבנה יציב מבטון טרום או יצוקות באתר.

ו. הוראות למניעת זיהום מי הכנרת במי נגר ושפכים

למניעת זיהום מי הכנרת במי נגר עילי ושפכים יותקנו האמצעים הבאים:

1. במוצאים הראשיים של מי הניקוז לכנרת ייבנו מתקני שאיבה ל"מי קיץ", שיזרימו גלישות אקראיות של ביוב ונוזלים מזהמים אחרים למערכת הביוב. פרטי הפתרונות יתואמו עם משרד הבריאות.
2. כל מיכלי הדלק בתחנות דלק, במלונות, במפעלי תעשייה וכו' יותקנו במאצרות למניעת גלישות למערכת הניקוז.
3. כל תחנות השאיבה לביוב ומתקני הטיפול בשפכים יתוכננו עפ"י הנחיות משרד הבריאות עם מערכות גיבוי, בקרה והתראה על תקלות למרכז בקרה עירוני.

ז. התאמת שלביות פיתוח עירוני לקיבולת המטש"ים

1. כאשר כמות ועומס השפכים המגיעים לכל אחד מהמטש"ים המשרתים את טבריה, תגיע לכדי 80% מכושר הטיפול של כל אחד מהם, לא תאושר תכנית מפורטת, אלא לאחר אישור תכנית להרחבת או שדרוג המטש"ש הרלוונטי לשטח התכנית המפורטת האמורה.
2. כאשר כמות ועומס השפכים המגיעים לכל אחד מהמטש"ים המשרתים את טבריה תגיע לכדי 90% מכושר הטיפול של כל אחד מהם, לא תאושר תכנית מפורטת, אלא לאחר ביצוע הרחבת או שדרוג המטש"ש הרלוונטי לשטח התכנית המפורטת האמורה.
3. כמות ועומס השפכים המגיעים לכל אחד מהמטש"ים המשרתים את טבריה ייקבעו בהיוועצות עם משרד הבריאות.

6.11.2 ניקוז

א. תמ"א 4/ב/34

תכנית מפורטת החלה באזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי על פי תמ"א 4/ב/34 והכוללת הנחיות בדבר החדרת מי הנגר העילי למי התהום, טעונה אישור רשות המים.

ב. תכנית אב לניקוז

תוכן תכנית האב לניקוז בהתאם להוראות נספח מערכות התשתית המצורף לתכנית, בתוך שלוש שנים מכניסת תכנית זו לתוקפה. השטח הכלול בתחומי התכנית ינוקז ממי נגר עילי ומי תהום גבוהים בהתאם לתכנית האב לניקוז, או בהתאם לתכניות ניקוז מיוחדות שיהוו חלק מתכניות מפורטות של מתחמים לפיתוח, בהיוועצות עם רשות הניקוז האזורית.

תכנית האב לניקוז או תכנית ניקוז מיוחדת כאמור לעיל, תתייחס, בין היתר לנושאים המפורטים להלן -

1. שיטת הניקוז תתבסס על הקמת מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות ושטחים ציבוריים עד מוצא לערוצים טבעיים או לכנרת.
2. המערכת תכלול קולטנים תקינים בחצרות, רחובות וככרות ותיבנה משוחות סטנדרטיות בנויות בטון, עם קולטני ניקוז מבטון, צינורות ניקוז מבטון ומבנים הידראוליים שונים. ערוצי ניקוז פתוחים כגון תעלות ונחלים יוסדרו תוך תכנון סביבתי נאות.
3. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה ושימור מי הנגר לצרכים אחרים.
4. אין לנקז את מי הגשמים מן המגרשים על פני מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקות התשתיות בעירייה.

ג. בניה משמרת מים

תכנית מפורטת תקבע הוראות לעניין בנייה "משמרת מים", בין היתר בהתייחס להנחיות שלהלן:

1. לפחות 25% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). שטח זה יגונן.
2. תכנון הניקוז של מגרשים יהיה בצורה "משמרת מים" המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש לשטח הציבורי. זאת במגמה להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות.
3. רשאי מוסד תכנון לצמצם את היקף השטח הפנוי כאמור ובלבד שנימק זאת בהחלטתו.

6.11.3 אספקת מים

א. תכנית אב למים

1. תכנית האב לאספקת מים תעודכן בהתאם להוראות תכנית זו בדבר תפוסת האוכלוסייה וייעודי קרקע, תוך שלוש שנים מכניסת תכנית זו לתוקפה.

2. לא תותר הנחת צינורות מים על פני הקרקע או מתחתם אלא בהתאם לתכנית אב לאספקת מים, המעודכנת והמאושרת על ידי מהנדס העיר, ובאישור משרד הבריאות.

ב. זכות מעבר בקרקעות לצורך הנחת צנורות מים

1. תותר הנחת צינורות מים במרחק שלא יעלה על 1 מטר מגבול המגרש, בהתאם לתכנית מים מאושרת.
2. הנחת צינורות המים לא תמנע בנייה המותרת במגרש.
ג. תנאים לאישור תכניות מפורטות
לא תאושר תכנית מפורטת מכוח תכנית מתאר זו, הכוללת 100 יח"ד או יותר, אלא לאחר שתאושר על ידי משרד הבריאות תכנית הרחבת מתקן סינון מי שתייה קיים של העיר או לחלופין חיבור למקור מי שתייה אחר שיאושר על ידי הגורמים המוסמכים.
ד. היתר בנייה
1. חובת התחברות למערכת המים - לא יינתן היתר בנייה או חלק ממנו המיועד לשימוש בני האדם בטרם הובטחה אספקת המים אליו ממערכת אספקת מים מאושרת ע"י מהנדס העיר ותאגיד מי רקת.
2. במערכות הפקה והולכה של מים כמסומן בנספח מערכות תשתית - מים, לא יינתן היתר בנייה אלא בתאום עם רשות המים.
3. בכל תוספת/שינוי או הסטה של המובל תינתן עדיפות להתווייתו בתת קרקע.
4. בקשות להיתר בנייה יכללו פתרון אספקת מים לכל מגרש עפ"י נספח בינוי.
ה. הנחת קווי מים
קווי המים יונחו בדרכים ציבוריות ו/או בגבולות המגרשים. הצטלבויות בין קווי מים לקווי ביוב ומרחקי הנחה בין הקווים יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות להנחת קווים שאינם מיועדים לשתייה (משמ"ל) בקרבת קווי מי שתייה.
ו. בריכות אגירה
בתשריט קיים סימבול לבריכות אגירה. על בריכות אגירה אלו חלות הוראות תכניות תקפות במקום.
ז. תחנות שאיבה למים
בתשריט קיים סימבול לתחנות שאיבה למים. על תחנות אלו חלות הוראות תכניות תקפות במקום.
6.11.4 תברואה
על הרשות המקומית לפעול לקיום פתרונות תברואתיים כמפורט להלן:
1. מרכזים לאחסון זמני של פסולת גושית (גזם, גרוטאות ופסולת בנייה).
2. מרכזים אזוריים שישרתו את מנהל האזור האחראי על הפיקוח והניהול של הפעילויות התברואיות (פינוי פסולת, טאטוא רחובות).
3. מתחם לוגיסטי לביצוע כל הפעילויות המנהליות במתחם התברואה (אחסון ציוד, כלים וחומרים, חניית רכבים, מוסך, בית מלאכה וכו').

6.12 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.13 חלוקה ורישום
תכניות לצרכי רישום ייערכו על סמך התכניות המפורטות.

6.14 הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.15 שירותי כבאות
תנאי להיתר בנייה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16 סידורים לאנשים עם מוגבלויות
סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו לפי חוק התכנון והבניה והתקנות.

6.18 הוראות בנושא עתיקות

- א. לא יראו תכנית זו כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- ב. השטח המסומן בתשריט בקו כחול כהה מרוסק הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ד. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות כמו: פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ז. באם יקבעו אתרים ארכיאולוגיים לשימור לא יכלל שטחם בחישוב הנוגע לשיעור היחסי של גודל השטחים, לצורכי ציבור.
- ח. לא יראו בתכנית זו כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- ט. רשימת האתרים המוכרזים כעתיקות ותיאור הממצאים ראו נספח אתרים לשימור ואתרים ארכיאולוגיים.

6.19 הוראות לתכניות מפורטות באזורי שימור**6.19.1 עריכת תכניות מפורטות לשימור**

1. העיר תחולק לחמישה אזורי שימור כפי שמתואר בתשריט מספר 2 בנספח אתרים לשימור ואתרים ארכיאולוגיים ובהתאם לגבולותיהם המסומנים בתשריט המוצע. אזורי השימור הם:
 - א. חמת טבריה
 - ב. העיר הרומית הביזנטית והערבית הקדומה (מתחם העתיקות)
 - ג. העיר העתיקה
 - ד. אזור היציאה מהחומות
 - ה. מתחמי הבניה משנות ה-30
 2. תנאי להפקדה של כל תכנית מפורטת באזורים אלה – הכנה ואישור של תכנית שימור מקומית מפורטת אשר תתבסס על סקר שימור מפורט למבנים ואתרים בתחום האזור לשימור, לרבות עדכון רשימת המבנים לשימור בעקבות סקרים אלו, כאמור בסעיף 6.20.4.
 3. תכניות השימור יהיו חייבות, בין היתר, לכלול את הנושאים להלן:
 - א. רשימת המבנים לשימור, תוך דירוגם בדרגות שימור שונות.
 - ב. עריכת תיק תיעוד מקדים לכל אתר ומבנה היסטורי בתחום התכנית.
 - ג. הוראות שימור למבנים לשימור.
 - ד. תנאים למימוש זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו או בתכניות תקפות וכן תנאים להגבלות זכויות הבניה, להגבלות מימושם ולניודם לפי הצורך.
 - ה. קביעת תמריצים שונים לשימור המבנים, בהתאם להוראות המתחמים בתכנית זו.
 - ו. הנחיות לתכנון ופיתוח סביבת המבנים לשימור, בתחום המגרש הפרטי והמרחב הציבורי.
 - ז. על התכניות לכלול נספחים רלוונטיים כגון נספח תחבורה, ונספח נופי הכולל סימון עצים בוגרים לשימור וכן אלמנטים נוספים שידרשו.
- למען הסר ספק, אין בהוראות אלה בכדי להפחית מהאמור בסעיף 6.20.

6.19.2 תנאים לאישור תכנית מפורטת טרם אישור תכנית שימור לאזור

על אף האמור בסעיף 6.19.1, הועדה המחוזית תוכל לאשר תכנית מפורטת בתחום אזורי השימור בתנאים הבאים:

1. יבוצעו תיקי תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים, לכל מבנה אשר נבנה עד שנת 1948.
2. התכנית תתאים למרקם של הסביבה ההיסטורית הבנויה. לתכנית יצורף נספח בינוי מפורט בקנה מידה מינימאלי של 1:200 בכדי להוכיח את התאמתה של התכנית לסביבה הבנויה ואי פגיעה

בערכי השימור. נספח הבינוי יהיה מחייב לפחות לעניין קווי הבניין וגובה הבנייה החדשה. כל זאת בחתכים וחזיתות הכוללים את מבני הרחוב הסמוכים כולל פרוט הפתחים המתוכננים. נספח הבינוי חייב שיפרט את חומרי הגמר של המבנים החדשים ואת חיבורם למבנים ההיסטוריים וחומרי הפיתוח הסביבתי.

3. מוסד תכנון אשר מוסמך להפקיד את התכנית יפעל לטובת שימור כל מבנה שנבנה לפני שנת 1948 ככל הניתן, במסגרת התכנית הנידונה, זאת תוך התייעצות עם יחידת השימור העירונית כמוגדר בסעיף 1.9.

4. במידה ונמצאו מבנים אשר נבנו טרם שנת 1948 ומוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית החליט כי התכנית תשמר מבנים אלו, יפעלו על פי המשך ההנחיות לפי סעיף 6.20.16 לתכנית.

5. לא נמצאו בתחום התכנית מבנים אשר נבנו מלפני שנת 1948, או שהחליט מוסד התכנון אשר מוסמך להפקיד את התכנית, לאחר ששקל את הנושא לפי סעיף 3 לעיל, לא לשמר את המבנים האמורים, יש לפעול לפי סעיף 6.19.3.

6.19.3 תנאים לאישור תכנית מפורטת אשר אינה כוללת מבנים ראויים לשימור

במידה והוכנה תכנית מפורטת לאזור כמפורט בסעיף 6.19.1 ולא נמצא בתחומה מבנה הראוי לשימור כמפורט בנספח השימור של תכנית זו יש לפעול לפי ההנחיות הבאות:

1. תנאי להפקדת תכנית המתאר המפורטת הוא אישור ועדת השימור המקומית.
2. הוראות הבניה יהיו בהתאם למפורט לגבי המתחם הרלוונטי.
3. התכנית תתאים למרקם של הסביבה ההיסטורית הבנויה. לתכנית יצורף נספח בינוי מפורט בקנה מידה מינימאלי של 1:200 בכדי להוכיח את התאמתה של התכנית לסביבה הבנויה. כל זאת בחתכים וחזיתות הכוללים את מבני הרחוב הסמוכים. נספח הבינוי יהיה מחייב לפחות לעניין קווי הבניין וגובה הבנייה החדשה. הכל למען התאמת התכנית למטרות השימור העירוניות.
4. יערך נספח נופי המציין את העצים הבוגרים לשימור והבטחת שימורם.

6.20 הוראות שימור מבנים

6.20.1 ועדת שימור

עיריית טבריה תקים ועדה לשימור אתרים כמשמעותה בסעיף 10 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. מבלי לגרוע מתפקידיה על פי חוק, הועדה תהיה מוסמכת ליעץ ולטפל בכל נושאי השימור, להתוות ולבצע את מדיניות השימור העירונית ועל המורשת והנכסים ההיסטוריים של העיר.

6.20.2 רשימת המבנים לשימור

רשימת המבנים והאתרים לשימור, המפורטת בנספח אתרים לשימור ואתרים ארכיאולוגיים, הינה רשימה מחייבת.

6.20.3 דרכי עדכון לרשימת המבנים לשימור

הוספת מבנים לרשימת השימור, יהיו בדרך של אישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית. הסרה של מבנים מהרשימה תהיה באישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית. בכל מקרה תידרש המלצה מוקדמת של ועדת השימור המקומית.

6.20.4 חובת עריכת תיק תיעוד למבנה לשימור

1. תנאי לדיון בתכנית מפורטת אשר בתחומה מבנה לשימור הוא אישור תיק תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון העדכניות לתיעוד לעת הגשת התכנית לדיון.
2. תנאי להגשת בקשה לועדת המשנה לתכנון ובנייה או רשות רישוי למטרת היתר בנייה, הינו אישור תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מנהל התכנון העדכניות לתיעוד לעת הגשת הבקשה.
3. תיקי התיעוד יאושרו על ידי יחידת השימור העירונית.
4. תיקי התיעוד יהיו נגישים ופתוחים לציבור במשרדי העירייה.
5. תיקי התיעוד יאושרו על ידי יחידת השימור העירונית.

6.20.5 הוראות לביצוע תיק תיעוד

תיק התיעוד יערך לכל אתר או מבנה בנפרד על ידי מומחה בשימור ותיעוד. התיעוד יערך על פי הנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים העדכניים לעת ביצוע הפעולה.

באופן כללי, התיעוד ההיסטורי יכלול מידע אודות המקום, פרטי בעל הנכס והמתכנן המקוריים, תאריך הבנייה והתפתחות המקום. כל זאת בעזרת מפות ותמונות היסטוריות, תצלומי אוויר וכדומה. בהיבט הפיזי, בתיק התיעוד יפורט המצב הקיים של המבנה ו/או האתר, תכנית מדידה אשר הוכנה על ידי מודד מוסמך ותיאור המצב הפיזי והבעיות הקונסטרוקטיביות.

בתיק התיעוד יפורט שיחזור המצב המקורי של הבניין ושלבי התפתחותו, ניתוח קונסטרוקטיבי ודוח הנדסי מעודכן, ופרטים אדריכליים. כל זאת במלל, בתכניות אדריכליות, ובממצאים היסטוריים כגון תמונות ומפות.

6.20.6 חובת שימור של מבנה ואתר לשימור

על כל המבנים והאתרים המפורטים ברשימות השימור חלה חובת שימורם. שימור המבנה יתבסס על פי המידע בתיק התיעוד ובהתאם להוראות המפורטות בפרק זה. כל העבודות הנוגעות במעטפת החיצונית של הבנין כגון חומרי הגמר, פרטי נגרות ומסגרות, שינוי בפתחים, התקנה או החלפה של תשתיות שונות וכל תוספת בנייה או הריסה יתואמו ויאושרו ע"י יחידת השימור.

6.20.7 מניעת פגיעה באתרים ומבנים לשימור: איסור הריסה

- א. תיאסור הריסת מבנים ואתרים לשימור או חלק מהם גם לפני אישור התכנית בדבר שימורם. תיאסור פגיעה בצמחייה בוגרת לשימור ואלמנטים לשימור נוספים במגרש אם בהיתר ואם ללא היתר.
- ב. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקים לא מקוריים של מבנה לשימור לאחר ששוכנעה שלא נגרם נזק לערכי השימור של המבנה וזאת רק במקרים הבאים:
 1. חלקי המבנה להריסה אינם חלק מהמבנה המקורי, כגון תוספות מאוחרות, בהתאם לתיק התיעוד אשר יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה ואשר יאושר על ידי יחידת השימור העירונית, לאחר שהובטח שימורו של שאר המבנה ההיסטורי.
 2. במקרה של בקשה לתוספת למבנה, בהתאם להוראות תכנית זו, ההריסה חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשילובה של התוספת.
- ג. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש שיחזור החלקים המקוריים שפורקו במקרה שהותר פירוק חלקים של המבנה לשימור כתוצאה מסכנה לציבור או ליציבות המבנה או חלקים ממנו.

6.20.8 מבנים מסוכנים

1. נמצא כי מבנה לשימור הינו מסוכן, על דעת מהנדס הרשות המקומית, כל ביצוע פעולה להסרת סכנה תתואם עם יחידת השימור העירונית ותבוצע באופן שלא יפגע במטרות השימור ובשימורו העתידי של הבניין. יחידת השימור העירונית תאשר בכתב את פירוט עבודות הסרת הסכנה.
2. הוצא צו על ידי הרשות המקומית שתכליתו הסרת סכנה במבנה לשימור, ולא ביצע בעל המבנה את הסרת הסכנה כנדרש, תפעל הרשות המקומית על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה סעיפים 14,15.
3. על אף האמור לעיל, במידה ונהרס מבנה לשימור שלא כדין, ולא על ידי כח עליון, זכויות הבנייה במגרש יהיו על פי היתר הבנייה המקורי, וינוצלו לצורך שיחזור המבנה המקורי בלבד. זכויות הבנייה הנוספות, המוקנות בהוראות למתחם הרלוונטי, יבוטלו לאלתר.

6.20.9 הליך הוצאת היתר בניה במבנה לשימור ותעודת גמר

לצורך הוצאת היתר בניה במבנה לשימור יש לפעול על פי תת הסעיפים הבאים. אין בהוראות אלה בכדי להפחית או להחליף הוראות נוספות אשר מפורטות בתכנית זו ובתכניות תקפות.

1. תנאים להגשת בקשה לוועדת תכנון ובנייה או רשות רישוי:

- א. תנאי להגשת בקשה לוועדת תכנון ובנייה או רשות רישוי מקומית הינה קבלת אישור וחוות דעת מיחידת השימור העירונית לעניין שימור ובנייה במבנים לשימור ובתוספות הבנייה הנלוות להם.
- ב. חוות הדעת תתקבל לאחר ביצוע תיאום בין עורך הבקשה לבין יחידת השימור העירונית, בה יתואמו, בנוסף למתחייב על פי כל דין, אופן ביצוע השימור ושיחזור של המבנה לשימור, אופן הכשרת המבנה לשימושים חדשים והתאמתו לתקנים עדכניים, אופן ניצול זכויות הבנייה המוקנות למבנה ואופן עיצוב הבנייה החדשה המשפיע על המבנה לשימור בחזות הכוללת. הכל בהסתמך על תיק התיעוד שיאושר למבנה טרם ביצוע סיכום חוות הדעת והכל באופן שיעלה בקנה אחד עם מטרות השימור העירוניות.
- ג. בתכנון יושם דגש על מתן פתרונות לתכנון המערכות השונות כגון מיזוג אויר, הסדרת האשפה, חלונות ראווה ושילוט.
- ד. כל התיאומים יוטמעו בתכנון האדריכלי אשר יופיע בבקשה להיתר. כמו כן, להגשה יצורף אישור יחידת השימור העירונית וחוות דעתה והנחיותיה.

2. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

לאחר קבלת אישור ועדת תכנון ובניה כמפורט בסעיף 1 לעיל יבוצע תיאום נוסף מול יחידת השימור העירונית ומטרתו לסכם את פרטי הביצוע של המבנה לשימור ותוספת הבנייה, כגון פרטי עיצוב החלונות, הגדרות והשערים, המרזבים, צבעים וגווניים וכן גם שלטי הסברה. התיאום יסכם בחוות דעת שתחתם על

ידי יחידת השימור העירונית ותצורף לתכניות הבקשה להיתר. אלה יהיו חלק מתנאי היתר הבנייה. הנחיות יחידת השימור העירונית אפשר שיכללו גם תנאים לאופן ביצוע השימור בפועל לרבות שימוש בחומרים ובשיטות בניה מיוחדות.

3. מימוש זכויות בנייה בשלבים:

במידה ומבוקש היתר בנייה אשר מבקש לנצל רק חלק מזכויות הבנייה המוקנות למגרש בתכנית מפורטת שתוכן מכח תכנית זו או בתכניות תקפות, תנאי להיתר יהיה הצגת המצב הסופי ובו מנוצלות כל זכויות הבנייה המוקנות באופן שיאפשר על ידי יחידת השימור העירונית והועדה המוסמכת לדון בתכנית.

6.20.10 תנאים לקבלת תעודת גמר במבנים לשימור

תנאי לקבלת תעודת גמר במבנים לשימור יהיו ביצוע השימור בפועל באישור יחידת השימור העירונית. הכל על פי חוות דעת שצורפה להיתר הבנייה. למען הסר ספק, בתחום הבנייה החדשה המבוקשת עם המבנה לשימור, לא תותר כל חריגה מתנאי ההיתר כפי שסוכמו בחוות הדעת של יחידת השימור העירונית, ויחידת השימור העירונית רשאית למנוע מתן תעודת גמר לבנייה החדשה במידה ובוצעה חריגה כאמור.

6.20.11 מבנים לשימור בתחום דרך או ביעוד להפקעה אחר

הועדה המקומית רשאית לתת היתר בנייה למבנים לשימור אשר נמצאים בתחום ייעוד לדרך או ייעוד להפקעה אחר לצרכי ציבור ולצורך כל שימוש כאמור בסעיף 6.20.13. בתכנית מפורטת יקבעו גבולות יעוד לדרך מתוך מגמה לשמור על המבנה לשימור, לרבות החצר המקורית, הגדרות והשערים וכל אלמנט אחר המיועד לשימור.

6.20.12 דין עבודות שאינן טעונות היתר על פי החוק במבנים לשימור

א. לא תבוצע כל עבודה מהמפורטות להלן ללא תיאום עם יחידת השימור העירונית ואישורה בכתב:

1. שינוי בפתחי הבניין לרבות בפרטי הנגרות או המסגרות.
 2. תיקון והחלפת הטיח החיצוני.
 3. שיפוץ גג רעפים.
 4. שיפוץ מרפסות.
 5. שיפוץ והחלפת מעקות.
 6. שינוי והסדרת מערכות טכניות.
 7. שיפוץ גדרות ושערים.
 8. החלפת ריצופים היסטוריים בתוך המבנה ובתחום החצר הקדמית הפונה לרחוב.
 9. שינוי במחיצות פנימיות נושאות.
 10. שינוי בחדרי המדרגות.
 11. שינויים בצמחייה בוגרת.
 12. שינוי במפלסי הקרקע ובפיתוח.
- ב. יחידת השימור העירונית רשאית לדרוש להורות על הגשת בקשה להיתר בנייה מלא, הכל על פי שיקול דעתה, ובמטרה להבטיח שימור נאות של המבנה.
- ג. מחלקת הפיקוח העירונית תפקח על הבנייה האמורה בהתאם לחוות דעת ואישור יחידת השימור.

6.20.15 הוראות כלליות בשימור מבנים

1. התקנת מתקנים טכניים תתאפשר מתחת לגובה המעקה בגג שטוח, במרתפים או בחצרות, בצורה נסתרת ומוצנעת ותוך מתן אפשרות לתחזוקה נאותה ובטיחותית ומבלי לפגוע בשימור המבנה.
2. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות וצלחות קליטה גלויות במבנים לשימור.
3. תותר הקמת תחנות השנאה תת קרקעיים בלבד.
4. תותר הקמת לוח מונים ולוחות אחרים בסמוך לגדר האחורית או הצדדית בלבד של המגרש שבו המבנה לשימור.
5. חצרות המבנים לשימור: כחלק משימור המבנים ישומרו חצרות המבנים תוך שיחזור הגדרות, השערים, הצמחייה ההיסטורית ואלמנטים נוספים כפי שימצאו בתיק התיעוד. שימור ושיחזור הגינה יתמקד ברצועת הגינה הקדמית.
6. עיצוב הבנייה החדשה הנלוות למבנה לשימור תהיה משוחררת מתכתיבים עיצוביים קיימים בתכניות תקפות אחרות. הכל במטרה לביצוע שימור נאות של המבנים לשימור.
7. אין בהנחיות אלה בכדי להפחית מהוראות והגבלות שונות להיתר בנייה על ידי יחידת השימור או ועדת המשנה לתכנון ובנייה.

6.20.16 הנחיות לעריכת תכנית מפורטת אשר בגבולה מבנה לשימור

למען הסר ספק, סעיף זה כפוף לתנאים אשר פורטו בסעיף 6.19

1. תנאי להפקדת תכנית מתאר מפורטת הוא אישור ועדת השימור המקומית.
2. תנאי לדיון במוסד תכנון בתכנית מפורטת הכוללת מבנה לשימור הינו בהסתמך על חוות דעת של יחידת השימור העירונית.
3. יחידת השימור העירונית תנסח חוות דעת לתכנית מפורטת רק בהסתמך על תיק תיעוד מקדים שיאושר למבנה. התיק יבוצע על פי הנחיות מעודכנות של מנהל התכנון של משרד הפנים.
4. תיק תיעוד מקדים יהיה חלק מהמסמכים אשר ימסרו לוועדה המוסמכת להפקיד את התכנית לצורך דיון בוועדה או הפקדת התכנית.
5. תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית תוכל להוסיף מבנים לשימור תוך פירוט הגבלות הבניה בהם.
6. גריעה של מבנה מתוך רשימת המבנים לשימור תוכל להתבצע בתכנית בסמכות ועדה מחוזית בלבד, תוך אישור הועדה המקומית וועדת השימור המקומית.

6.20.17 צמחייה בוגרת באזורי השימור

בתחום אזורי השימור, בנוסף לקבוע בחוק התכנון והבניה ועל פי המדדים המפורטים בו, כריתה או העתקה של אחד מהעצים האמורים תחייב אישור גם של יחידת השימור העירונית או ועדת השימור. הכל, הן בתחום הפרטי והן בתחום הציבורי. האישור יהיה חלק מדרישות פקיד היערות.

זאת באשר לעצים שמוצאם ארץ-ישראלי וכן גם עצי דקל וושינגטוניה, דקל תמר, דקל קנרי, פיטנה, איקליפטוס, עץ תות, גראווילאה, ומיני הדר.

אין בדרישות אלה בכדי להפחית את דרישות יחידת השימור באשר לשימור ושיחזור צמחייה היסטורית כאמור בסעיף 6.20.10.

6.21 חומרי חפירה ומילוי ופסולת בנין

1. על כל תכנית מפורטת הכוללת עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, לעמוד בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי של מינהל התכנון במשרד הפנים מיום 25.7.07 ובעדכונים להנחיות אלה ככל שיהיו מעת לעת.
2. לא יוצא היתר בניה אלא אם בתנאיו יקבע מפורשות כי עודפי חפירה ופסולת בנין יפנו לאתר אשר אושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו, ואגרות) התש"ל 1970."

6.22 בניה ירוקה

בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו יכללו, ככל הניתן, שיקולים של בניה ירוקה בהתאם לעקרונות "התקן לבניינים שפגיעתם בסביבה פחותה" (ת"י 5281)

6.23 הוראות להתחדשות עירונית	
6.23.1	1. בשטח המסומן בתכנית ו/או בשטח שימצא בעתיד כמיועד להתחדשות עירונית, תערכנה תכניות להתחדשות עירונית בהתאם להוראות שבסעיף זה. 2. בנושא זה לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק, ולפיכך בענין זה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62א(ג)(4) לחוק. 3. רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים נוספים כשטחים המיועדים להתחדשות עירונית, לאחר עריכת סקר כלכלי והנדסי, בהתאם לקריטריונים הבאים: א. הבניינים בשטח ישנים ויש מקום לתוספות בניה ויחיד ושיפור רווחת ואיכות החיים. ב. שטח דירות המגורים בבניינים בשטח המיועד הינו קטן. ג. המצב הפיזי של הבניינים רעוע ומסוכן למגורים עקב התיישנותם, או עקב רעידת אדמה, פיגוע חבלני, שריפה, אסון טבע וכד'.
6.23.2	<u>מטרת התכניות להתחדשות עירונית:</u> א. שיפור חיי הדיירים, רווחת ואיכות החיים ב. משיכת אוכלוסיה חדשה ואיכותית למרקמים קיימים. ג. עיבוי המרקם הקיים והתחדשותו. ד. פינוי מבנים קיימים ובינוי חדש במקום או בנוסף לקיים. ה. קביעת שטחים לצרכי ציבור, פתרונות תחבורה ותשתיות. ו. שיקום חזותי. ז. שיקום מבנים, רחובות, מדרכות, ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות וכד'. ח. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ולצורך התגוננות בטחונות.
6.23.3	לכל תכנית חדשה להתחדשות עירונית, שתציע ציפוף/ עיבוי/ תוספת יחיד, יצורף נספח פרוגרמטי המציג את צרכי הציבור, התשתיות והחניה הנדרשים, ואת הפתרונות אשר נתנו להם במסגרת התכנית.
6.23.4	<u>תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תבחן, בין היתר את המפורט להלן:</u> א. הצורך בהרחבת דרכים קיימות ו/או תכנון דרכים חדשות, שתשרתנה את קיבולת האוכלוסיה המיועדת. ב. פתרונות החניה הנדרשים, ובכלל זה חניה תת קרקעית ג. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור. במידה ותדרש הקצאת שטחי ציבור (בהתאם לנספח הפרוגרמטי) הוא יוקצה ככל הניתן בתוך שטח התכנית. ד. תוספת יחידות דיור וזכויות בניה להגדלת שטחי הדירות ושיפור תנאי המגורים לרווחת האוכלוסיה המיועדת. ה. תכנון התשתיות הנחוצות לשרות האוכלוסיה המיועדת. ו. כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים. ז. הקצאת שטחים פנויים ומגוננים בתחום המגרש לרווחת כלל הדיירים ובהיקף ואיכות מספקים. ח. פתרונות לדיור בהישג יד.
6.23.5	הרשות המקומית תקבע, במסגרת תכנית מפורטת הוראות מחייבות לאחזקת בניינים קיימים, לטיפול בשטח הפתוח הסמוך להם, לשיקום חזיתותיהם, לקביעת מיקום ואופן התקנתם של מתקנים (מזגנים, אנטנות, קולטי שמש וכד').

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. תכנית המתאר תבוצע בהתאם לשלבים כמפורט להלן:

מספר שלב	תאור שלב	מתחם
I	תוספת כ-3,000 יח"ד, כ-2000 חדרי מלון, כ-50,000 מ"ר שטחי תעסוקה, מסחר ושירותים.	1,3,4,5,7,8,10,11,12
II	תוספת כ-4,500 יח"ד, כ-3000 חדרי מלון, כ-72,000 מ"ר שטחי תעסוקה, מסחר ושירותים.	1,4,10,12
III	תוספת כ-4,500 יח"ד, כ-3000 חדרי מלון, כ-118,000 מ"ר שטחי תעסוקה, מסחר ושירותים.	4,10,12

2. שלביות לנושאים עירוניים:

מספר שלב	תאור שלב	מתחם	מתחמים לעיבוי מגורים
I	פיתוח טיילת החוף	1,2	2, 4, 5, 6.1, 6.2, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7
	פיתוח אזור החוף המשיק לכנרת ממרכז העיר לשוליים הצפוניים והדרומיים.		
	קישור יער שוויץ לעיר.	13	
II	פיתוח העיר העתיקה.	2	
	קישור יער שוויץ לעיר	13	
	פיתוח האצטדיון החדש.		
	פיתוח טיילת החר (דרך עם טיפול נופי).	12	
III	פיתוח אזור עירוני מעורב.	3,4	
	פיתוח מתחם העיר הרומית ביזאנטית לפארק ארכיאולוגי פתוח לציבור		

3. במסגרת תכנית מפורטת יקבע כי ניתן לבצע את כלל הפיתוח בכל המתחמים המפורטים לאותו שלב.

4. מוסד התכנון יחליט על הפקדה תכנית הכוללת תוספת יח"ד ו/או תוספת שטחי בינוי סחירים (לרבות מלונאות, מסחר, משרדים וכיו"ב) רק לאחר שיוצגו לפני מוסד התכנון שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין היתרי הבניה לפיתוח תשתיות תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכיו"ב.

5. מעבר בין שלבי הביצוע יהיה באישורה של הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

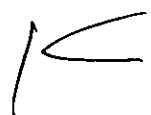
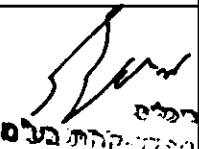
א. לא יותר מעבר בין שלב לשלב בטרם נתנו היתרי בניה לפחות ל-50% מכלל יחידות הדיור בשלב הקודם.

ב. בכל שלב ישולב פיתוח המגורים ויעודי הקרקע הסחירים עם פיתוח מקביל של כל מערכות התשתיות הפיזיות וחברתיות הנדרשות, לרבות שטחי הציבור, דרכים ותשתיות אחרות וכד'.

7.2 מימוש התכנית

לא רלבנטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18.4.13		ה"ס ועדת ההיגוי הבינמשרדית	67277798	א/ה/5 י.ס/מ	מגיש התכנית
		לא רלבנטי			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		לא רלבנטי			בעלי עניין בקרקע
	 אדריכלים מנספד-קהת בע"מ	מנספד-קהת אדריכלים בע"מ	06652101	מיכאל מנספד	עורך התכנית