

מרחב התיכנון המקומי - טבריה

תוכנית בנין עיר מפורטת מס' 24.05.

1.0.0 שם התוכנית

השם המלא של תוכנית זו הוא: "תוכנית בנין עיר מפורטת מס' 24.05. שינוי מס' 3... לשנת 1975 לתוכנית מס' 162. ולתוכנית מס' ... להלן התוכנית.

2.0.0 מטמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 1 תסריט ו-9 דפי הוראות בכתב - המהווים את התקנון. כל המטמכים מהווים מכלול אחד. וכל אחד מהם מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל הנוגע לעניינים הכלולים בה.

3.0.0 מקום התוכנית ושטחה:

התוכנית חלה על שטחים הנמצאים צפונית מזרחית לרחוב אלתרף בשטח התחום בין השכונות דון יוסף וקרית שמואל ואזור העיר העתיקה וכביש צפת. שטח התוכנית הוא 94.626 דונם.

4.0.0 גבולות ותחומים

הקו הכחול מהווה את גבול התוכנית.

5.0.0 כפיפות התוכנית:

על תוכנית זו תחולנה הוראות התנאים והגדרות תוכניות המתאר כפי שהן בתוקף מעת לעת, למעט הוראות הנוגדות הוראות תוכנית זו.

6.0.0 הגדרות ומושגים:

6.1.0 בתוכנית זו יהיה לכל המונחים וההגדרות המשמעות כרוח וכלשון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 למעט העניינים שמשמעותיהם כרשום בצידן.

6.1.1 מבנן : גוש בניינים צמודים זה לזה המהווים יחידה אחת.

6.1.2 מיתחם : איזור המותחם בקו נקודה בצבע אדום (והצבוע בצבע המתאים ליעודו, הכל בהתאם לתסריטים המצורפים).

6.1.3 "מגרש-דירה" שטח קרקע מותחם בקירותועד גובה 2.20 מינימום.

7.0.0 מטרת התוכנית:

התווית מדיניות לעידוד פיתוח בניה למגורים ונופש, פיתוח קירות ממשלה ויצירת תנאים נאותים למגורים בעזרת היעדים הבאים.

7.1.0 חלוקת השטח ליחידות תכנון. קביעת היעודים השונים וביצוע איחוד

וחלוקה באיזור ג'וב אל בן.

7.2.0 ביטול דרכים, הרחבת דרכים, ופריצת דרכים חדשות וקביעת שבילים להולכי רגל.

7.3.0 איתור וקביעת איזורי מגורים.

7.4.0 איתור וקביעת מוסדות ושרותים שכונתיים.

- 7.5.0. איתור מרכז אדמיניסטרטיבי - קירית ממשלה.
- 7.6.0. קביעת איזורי מגורים ונופש.
- 7.7.0. איזור לשימור.
- 7.8.0. הוראות כלליות החלות על השטח.
- 7.9.0. קביעת איזור מלונאות.
- 7.1.0. חלוקת השטח ליחידות תכנון. קביעת יעודים וביצוע איתור וחלוקה באיזור ג'וב אל בן.
 - 7.1.1. בכל שטח התוכנית הותר הבניה על פי יעודי השטחים כפי שמסומן בתסריטים המצורפים.
 - 7.1.2. בכל השטח המוחתם בקו שחור דק ומרוסק יבוצע איחוד וחלוקה מחדש לצורך הפגשה לצורכי ציבור.
 - 7.1.3. בכל החלוקה החדשה מסומנת בשרטוט בקו אדום מרוסק ותבוצע עפ"י לוח הבעלויות המצורף לתוכנית.
 - 7.1.4. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור עפ"י תוכנית זו יועברו וירשמו בספרי האחוזה ע"ש עיריית טבריה עפ"י סעיף 188 א,ב, לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 7.2.0. דרכים, שבילים, תנועת וחניה
 - 7.2.1. השטחים הצבועים בצבע אדום יהוו דרך ציבורית מוצעת עפ"י התוואי והרוחב כמצויין בתסריט.
 - 7.2.2. הדרכים המסומנות בתסריט בקווקו אלכסוני בצבע אדום יבוטלו ויעדן יהיה כמסומן בתסריט.
 - 7.2.3. השטחים הצבועים בצבע ירוק ישמשו כשטח ציבורי מתוח ויפותחו בד בבד עם פיתוח המגרשים הגובלים על פרטיהם. הפיתוח יעשה ע"י עיריית טבריה או ע"י מי שיוסמך על כך מטעמה והפיקוח על הפיתוח יעשה ע"י מהנדס העיר.
 - 7.2.4. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים תוקם כיכר מרוצפת על שטח של כ-30% מגודל המגרש על המפתח של הככר ולדאוג להצללה נאותה שלה.
 - 7.2.5. במידה וימצא לנחוץ להקים מקלט ציבורי בתוך השטח הציבורי הפתוח יבנה המקלט מתחת לככר ויעוצב באופן שפתחיו ואביזריו לא יפריעו לביצוע הפעילויות הציבוריות המתנהלות בככר.
 - 7.2.6. השטחים הצבועים בצבע ירוק והמקווקוים בקו שחור דק אלכסוני מרוסק ישמשו כמעברים להולכי רגל. פרטי העיצוב ואופן הביצוע יתואמו עם מהנדס העיר ויפותחו בד בבד עם פיתוח השטחים המסורתיים על ידם.
- 7.3.0. איתור וקביעת איזורי מגורים
 - 7.3.1. האיזור המסומן בצבע צהוב והמוחתם בצבע כחום יהיה איזור מגורים מיוחד.
 - 7.3.2. תכנית הבינוי באיזור הנ"ל יהיה 100% גבלא יותר משלוש קומות מעל קומת עמודים. 30% בכל קומה. גודל המגרש המינימלי לצורך ניצול זכויות הבניה הוא 500 מ"ר.

- 7.3.3. חזית הבנינים לא תהיה מונוליטית אלא בנויה קודמות ונסיגות באופן שאורך קטע החזית הקטנה ביותר לא יעלה על 15 מ'.
- 7.3.4. האיזור המסומן בצבע צהוב והמוחתם בצבע חום יהיה איזור מגורים 2 מיוחד.
- 7.3.5. בכל תחום האיזור לא יורשה פיתוח של מגרש בודד אלא אך ורק במסגרת של המיתחם אליו הוא משתייך עפ"י הסימון בתשריט המלווה. המיתחמים מסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע.
- 7.3.6. בקשה להיתר בניה מאושר אך ורק לאחר תכנון כולל של כל המיתחם מלווה בהסמכת יתר בעלי הקרקע לפיתוח.
- 7.3.7. פיתוח המיתחם יכול להתבצע בשלבים. אולם כל שלב יתואם עם השלבים שבוצעו או מבוצעים בפועל. צו הפסקת עבודה יוצא ע"י מהנדס העיר בכל מקרה של חריגה מאי קיום התיאום.
- 7.3.8. תיכנון כל מיתחם ומיתחם וכן ביצועו יהיה בהתאם לתוכנית הבינוי המצורפת. בקשה להיתר בניה הכלול תיכנון מפורטת של המיתחם עפ"י הוראות תוכנית הבינוי ותילווה הסבר כיצד תיכנון זה תואם את תכנון המיתחמים השכנים.
- 7.3.9. פרטי התיאום יכללו פרטים על אופן התחברות מעברי הולכי רגל היצמדות לבתים קיימים או מתוכננים שימוש משותף באלמנטים כגון אישור חניה, ככר וכדומה.
- 7.3.10. התכנית של כל מיתחם תהיה מורכבת מחמישה אלמנטים:
א. בניה גבוהה.
ב. בניה נמוכה.
ג. ככר פנימית ומעברי הולכי רגל.
ד. שירותים ציבוריים כגון בתי תפילה, מועדוני נוער וכו'.
ה. שירותים הנדסיים (חניה, מתקני סילוק אשפה, תחנות מיתוג חשמליות וכו').
במידה ומיתחם מסויים אינו מכיל את אחד האלמנטים כולם או מקצתם, לא יינתן פיצוי או הקלה בקוי הבנין או סטיה מהנחיות תוכנית הבינוי.
- 7.3.11. תכנית המיתחם עליו הורשה הקמת בניה גבוהה לא יעלה על 20% משטח המיתחם נטו. ס"ה שטח הרצפה של הבניה הגבוהה יהיה מורכב מחישוב ס"ה המייר המהווים את משטח המיתחם נטו כפול שלוש.
- גובה הבנין לא יעלה על שלוש קומות על עמודים מעל מפלט הקרקע הטבעית. ראה גם סעיפים 7.3.23 ו-7.3.25.
- 7.3.12. במידה ובגלל איזו שהיא סיבה לא תהיה אפשרות לנצל זכות זו במלואה, ז.א. לא ניתן יהיה לבנות את סך כל המייר המחושבים עפ"י השיטה האמורה לעיל, לא תנתן הקלה או פיצוי על כך.
- 7.3.13. חלק המיתחם עליו תוקם בניה נמוכה בת קומה אחת, לא יעלה על 40% משטח המיתחם נטו. אופן חישוב סך המייר א. יחושב ס"ה המייר של בניה במייר.
ב. יחושב החלק המהווה ארבע עשיריות ממנו, וזה יהווה את סך הזכות לבניה למגורים בת קומה אחת.

- 7.3.14. סה"כ שטח הרצפה המחושב עפ"י נוסחה זו יחולק למספר מגרשי "דירה" באופן ששטח מגרש כזה לא יהיה קטן מ- 80 מ"ר ולא גדול מ-400 מ"ר, במקרים מיוחדים כגון מגורי קשישים, יותרו מגרשי דירות בגודל קטן יותר, על כל "מגרש-דירה" כזה הותר הקמת מבנה אחד ז.א. יחידת מגורים אחת למשפחה אחת בלבד.
- 7.3.15. יחידת מגורים כזו תהיה כל חלקת קרקע המוחתמת בקירות שיש לה גישה לשביל להולכי רגל, לככר או למדרכה.
- 7.3.16. לא תורשה הקמת מבנים למגורים מטיפוס אחר אלא אם כן יוכח, לשביעות רצון מהנדס העיר ובאישור הועדות, שהקמתן אינה פוגעת במרקם המגורים הקיים או המתוכנן בכל האיזור. אישור זה יינתן כאמור בהסכמת הועדות ובהסכמת כל השכנים הגובלים במגרש ובמיתחם.
- 7.3.17. בנוסף לאמור בסעיף 7.3.10 בדבר גובה הבניה, תיתכן תוספת של קומה בצורה חלקית על "מגרש-דירה" בודד כפוף לתנאים הבאים:-
- א. יוכח שתוספת הבניה היא תיונית לצורך קיום פעילות מגורים תקינה ונוחה ואין כל אפשרות לתוספת אחרת.
- ב. יוכח לשביעות רצון מהנדס העיר וועדות הרישוי המוסמכות שאין בהקמת התוספת משום פגיעה בשכנים, בסביבה או בנוף ותלווה הסכמת השכנים ע"י מסמך נוטריוני שיצורף לבקשת להיתר הבניה ותופקד יחד אתו.
- ג. שטח הרצפה של תוספת הבניה לא יהווה יותר מ- 40% משטח הרצפה המותר במפלס הראשי.
- ד. התוספת תיבנה באותו סגנון ובאותו אופי של הבניה באיזור.
- ה. תיתכן הבלטה של הבניה מעבר לגבול ה"מגרש-דירה" לכוון שביל להולכי רגל או הככר באופן שגובה הנקודה הנמוכה ביותר של התוספת לא יהיה קטן מ- 2.80 מ' מעל מלט המדרג של השביל או הככר. גובה זה יסומן והמעבר יואר כך שלא יהווה מכשול לעוברים ושבים.
- 7.3.18. סך השטח של המיתחם לאחר ההורדות לבניה למגורים יפותח עפ"י הוראות נספח הבינוי המצורף. לאחר ההפרשות לחניה ולשרותים הנדסיים, יתוכננו ובי יבוצעו מעברי הולכי רגל והככר. רוחב כל מעבר לא יהיה קטן מ- 3.00 מ' במידה והוא משמש כדרך גישה ליותר מאשר שתי דירות. גודל הככר יהיה לא פחות מאשר 12.00x12.00 מ', כאשר גודל זה אינו כולל רוחב השבילים הנמצאים במקביל לאחת הצלעות או לכולן.

- 7.3.19. סה"כ הדירות הבנויות על כל מיתחם יהוו לאחר גמר הבניה ופיתוח כל המיתחם, בית משותף על כל המשתמע מכך עפ"י חוק הבתים המשותפים- 1969.
- 7.3.20. מיד לאחר אישור תוכנית המיתחם יכין היזם תוכנית חלוקה לצרכי רישום, על חשבוננו בלבד, אשר כל "מגרש-דירה" וכל דירה בבנין הגבוה משמש יחידה נפרדת לצורכי רישום ובעלות, וכל יתרת המיתחם יהווה רכוש משותף, אשר לגביו הרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאת לציבור לצורך שימוש במעברים להולכי רגל והככר למעבר ו/או לשתייה קצרה.
- 7.3.21. כל האמור לעיל לגבי זכויות הבניה בכל מיתחם ומיתחם לא ישתנה במידה ותוגש תוכנית פיתוח של יותר ממיתחם אחד. לא יתכן ריכוז הזכויות אלא חישוב נפרד לגבי כל מיתחם ומיתחם.
- 7.3.22. מהנדס העיר, באישור ועדות התיכונן והרישוי המוסמכות, ישקלו הקלות בנושא זכויות הבניה, במידה ויזם אחד יתחייב בעת ובעונה אחת או בשלבים יותר משלושה מיתחמים.
- למרות האמור לעיל, לא תורשה נתינת הקלה בנושא מספר הקומות או בריכוז הבניה הגבוהה על מיתחם אחד או מקצתן. כן לא תינתנה הקלות בגודל הככר וברוחב השלילים.
- 7.3.23. פטור והקלות בחישובי אחוזי הבניה לא ינתנו לגבי הבניה הגבוהה.
- 7.3.24. פטור והקלות בחישובי אחוזי הבניה או במרווחים ינתנו במקרה של הבניה הנמוכה, אולם אך ורק במקרים הבאים:
 א. בכל מקרה שיוכח שהכנת שיפור בתנאי הדיור יש בה כדי להעלות את רווחת הדיור בצורה המשמעותית (כגון מקלט, מיתקני שרות להקלת הטרדות אקלימיות וכו').
 ב. בכל מקרה שיוכח שהקלה תביא לרווחה ציבורית.
 ג. כל האמור לעיל יבוצע באופן שלא יתהווה מטרד או מפגע מכל סוג שהוא.
- 7.3.25. לא תורשה הקמת מבנה עזר בכל תחום איזורי המגורים לבינוי ופינוי אלא במסגרת חישובי האחוזים כאמור בסעיפים 7.3.8-7.3.11.
- 7.3.26. לא תורשה הקמת מיתקנים לתלית כביסה בבניה הגבוהה בכל תחום האיזורים לבינוי ופינוי אלא אם כן יוסתרו מעיני העוברים והשבים. בנית המסתור תהיה מחומר בעל מראה אסתטי באישור מהנדס העיר.
- 7.3.27. חומר הבניה של הבתים והגדרות יהיה חומר בעל הזדקנות טבעית של חומר בר-קיימא. מומלץ להשתמש באבן בזלת שחורה להקמת קירות אבן לגדרות, קירות תומכים וכו'.
- 7.3.28. לא יורשה איכלוס הדירות של המיתחם אלא לאחר שמהנדס העיר יאשר שאכן כל בעיות הפיתוח באו על פתרונן.
- 7.4.0. איתור וקביעת מוסדות ושירותים שכונתיים.
- 7.4.1. בכל האיזור הצבוע בצבע חום כהה תותר הקמת מיבנים לצורכי ציבור בלבד.
- 7.4.2. הבינוי ואופן השימוש בשטח יהיו נושא לתוכנית מפורטת שתוגש לאישור רשויות התיכונן. השימוש בבנינים יוגבל לצורכי סיפוק צורכי הציבור בנושא חינוך, דת, בריאות ומוסדות קהילתיים בלבד.

7.5.0 מרכז אדמינסטרטיבי קרית ממשלה

- 7.5.1 בכל השטח הצבוע בצבע חום כהה והמותחם בצבע שחור, תוקם קרית ממשלה.
המיבנים והמיתקנים ישמשו לצורכי סיפוק צורכי האוכלוסיה בנושא שירותים ציבוריים כלל-עירוניים, נפתיים וכלל ארציים.
- 7.5.2 הבינוי על השטח יהיה נושא לתוכנית מפורטת שתוגש לאישור רשויות התיכנון המוסמכות.
- 7.5.3 גובה הבינים לא יעלה על 13.0 מ' מעל מפלס קרקע טבעית בכל נקודה ונקודת.
- 7.5.4 מיום אישור תוכנית זו תוקפא הבניה בשטח ויאסר שימוש במיבנים הקיימים שלא לפונקציות ציבוריות כמפורט לעיל. המגורים בשטח יהוו שימוש חריג עד לאישור תוכנית הבינוי של קרית הממשלה.
- 7.5.5 הכניסה ברכב למיבנים שבקרית הממשלה יהיה אך ורק מהכביש הפנימי ולא מרח' אלחדף.

7.5.6 במסגרת התיכון המפורט יתוכנן שביל להולכי רגל מכיוון הכר שבחלקת 1150 לכיוון רח' אלחדף.

7.6.0 איזור מגורים ונופש

- 7.6.1 המיתחמים המסומנים א, ב, ג, ד, והצבועים בצבע צהוב והמותחמים בצבע ורוד יהווה איזור מגורים ונופש.
- 7.6.2 פיתוח של מגרש בודד יורשה אך ורק במסגרת של תיכנון מפורט ומלא של כל המיתחם אליו הוא משתייך, והבקשה להיתר בניה תכלול את התיכון של כל המיתחם עפ"י הוראות נספח הבינוי.
- 7.6.3 חכסית הבינהוהמרווחים של כל מגרש יקבעו עפ"י השתיכותו לאחד משני טיפוסים המיתחמים אליהם הוא משתייך עפ"י המצויין בתסריט המלווה תוכנית זו.
- 7.6.4 תכונות מתחמים א' ו-ג!

א. 30% משטח המיתחם ניתן להקים בנין עד שלוש קומות מעל קומת עמודים בצורה הבאה:-

הבנין יהיה מורכב ממספר חלקים. שניים או יותר, באופן שאחד מהם יהיה בנוי במקביל לרחוב הפלמ"ח והיתר ניצבים אליו, ויורדים בצורה מדורגת מהרחוב העליון - רחוב פלמ"ח, לעבר הרחוב התחתון - רחוב הר. (ראה גם סעיף 7.6.11).

ב. על 30% משטח המיתחם ניתן יהיה להקים בנינים בני קומה אחת בלבד כאשר שטח כל "מגרש-דירה" יהיה בסדר גודל של 120-250 מ"ר, באופן שלכל יחידת מגורים יש נגישות לשביל הולכי רגל, רחוב מדרגות או ככר.

ג. כל יתרת השטח יהיה למעברים ולככרות או לשרותים ציבוריים בהתאם למסומן בתסריט.

7.6.5 מיתחמים ג' ו-ד'

א. על 30% משטח המיתחם ניתן להקים בנין עד שלוש קומות באופן שתואר בסעיף 7.6.4 א' (ראה גם סעיף 7.6.11).

ב. על 15% מהשטח המותחם ניתן להקים בנינים כאמור בסעיף 7.6.4 ב'.

ג. יתרת השטח תפותח באופן שתשמש למעברים ושטח לשימוש הרבים שיפותח באופן שיאפשר אתנחתא.

- 7.6.5 פיתוח המיתחם יורשה אך ורק אם יהיו 70% מחזיתות מפלט הקרקע המתוכננים כך שתתאפשר התמקמות של פונקציות מסתרות - עדיפות תנתן לשירותים הנצרכים ע"י ציבור נופשים.
- 7.6.7 פיתוח המיתחם יכלול הקמת פונקציה ציבורית שגודלה, שימושה וצורת הקמתה יהיו כפופים להוראות הרשות המתכננת.
- 7.6.8 לא תורשה הקמת מיתחם אלא אם כן יובטח נגישות של רכב חירום לכל יחידה דיור לשביעות רצון הרשות האחראית לנושא.
- 7.6.9 בכל מקרה של הצעה שתפעיל חלק מהמיתחם להשכרה תנתן תוספת של 5% לתכסית הבניה לגובה, זאת בתנאי שבובה הבניה לא יעלה, בשום מקרה, על שלוש קומות מעל קומת עמודים, מעל מפלט הקרקע הטבעית.
- 7.6.10 הקלות נוספות תשקלנה במידה ויובטח פיתוח כל ארבעת המיתחמים כאחד אולם בשום מקרה לא תנתן הקלה בנושא גובה הבניה.
- 7.6.11 למרות האמור בסעיפים 7.6.5-7.6.4. לא תורשה הקמת בניינים גבוהים לאורך רחוב הפלמ"ח בצורה רציפה. (ראה נספח הבינוי).
- בין מבנן למיבנן הבנויים לאורך רחוב פלמ"ח יש להשאיר לפחות 5 מרווחים, שלא יהיו קטנים מ- 20 מ', אשר ישמרו על פתיחות לנוף לכיוון הכנרת.
- 7.6.12 לאחר פיתוח כל מיתחם ומיתחם יכין היזם תוכנית חלוקה לצורכי רישום של חשבוננו בלבד.
- אופן הרישום יהיה כדלקמן: כל דירה או "מגרש-דירה" ישמש יחידה נפרדת ותרשם על שם המחזיקים בה, יתרת המיתחם המשמש את הרבים ירשם כרכוש משותף עם זיקת הנאה לציבור לצורכי מעבר ו/או שהיה קצרה.
- 7.7.0 איזור לשימור
- 7.7.1 כל האיזורים הצבועים בצבע תכלת והמותחמים בקו שחור עבה רצוף יהיו איזורים לשימור.
- 7.7.2 בכל השטח המוגדר כאיזור לשימור לא תותר הריסה בנין קיים, גדר, סמטא וכל מבנה אופיני או חלק ממנו, לרבות צמחיה.
- 7.7.3 חריגה מהסעיף הנ"ל תותר אך ורק במקרים הבאים:
- א. הריסת המבנה היא לצורך ביצוע שימוש ציבורי חיוני ביותר שלא נמצאה דרך אחרת לספקו.
- ב. הריסת המבנה היא לצורך גילוי או גישה למונטג בעל חשיבות.
- ג. המבנה הוכרז כמסוכן ע"י הרשות המוסמכת ולא נמצאה כל דרך יעילה לתקנו.
- 7.7.4 הקמת מבנים, תוספות או שינויים (לרבות שינויים פנימיים) לא תותר אלא על סמך תוכנית שתאושר ע"י רשויות התיכנון.
- יוצא מכלל זה רק פעולת בינוי דחפוא שיש בה כדי למנוע פגיעה מלאה או חלקית כתוצאה מהתמוטטות שחלה במבנה.
- במקרה דנן יותר טיפול מונע באתר או בסביבתו ללא תוכנית, אולם בהשגחת אדריכל המחוז ארכיאולוגי ומהנדס העיר או בא כוחם, הכל בידיעת רשויות התיכנון ופיקוחם.

- 7.7.5. אם וכאשר יוחלט ע"י בעלי הנכס להכניס שינויים במסובב הפיסי שבאזור לשימור תבוצענה הפעולות הבאות.
 - א. תוגש תוכנית מפורטת שתכלול את כל פרטי הפעולות שיש בדעת היזם לבצע.
 - ב. יצורפו נספחים המפרטים את מטרת התוכנית ויוכח מעל לכל ספק שהצעה יש בה כדי להשכיח את האיזור.
- 7.7.6. בחוץ האיזור לשימור או מחוץ לו יוגדרו אתרים לשימור ע"י קו שחור על קו הקונטור של הבנין.
- 7.7.7. על כל הבנינים שהוגדרו כאתרים לשימור בתסריט המצורף יחולו התנאים הבאים:
 - א. לא תותר הריסת האתר כולו או מקצתו.
 - ב. לא יותר שימוש או שינוי בצורתו החיצונית או הפנימית שיש בו משום טעם לפגם.
 - ג. לא יותר ביצוע שינוי פיזי שלא יהיה זהה לאופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, סיתותה, כיחולה, צבע הסורגים, צמחיה וכל חלק אחר אופייני לאתר.
 - ד. כל תוספת או שינוי יבוצעו אך ורק באישור ועדת התכנון ובהסכמתן.
 - ה. בשטח האחר לא תותר הקמת מיתקנים שיש בהם כדי לפגוע בצורתו או באופיו של האתר.
 - ו. יש להתיר ולעודד כל תוספת באתר או שביבתו הקרובה בתנאי שיש בה כדי להשביח או לטפח את האתר או שניהם ביחד.
- כל זאת בתנאי שכל תוספת או שינוי יהיו בעלי אותו אופי ויהיו בהתאמה מלאה מבחינה ארכיטקטונית, ותקבל את האישור ע"י הועדות המוסמכות.
- 7.8.0. הוראות כלליות החלות על השטח.
- 7.8.1. בכל שטח התוכנית תוצבנה מערכות התשתית (חשמל, טלפון, מים, גז, ביוב) מתחת לפני הקרקע הכל עפ"י התקן והדרישות המיוחדות של כל מערכת:
 - באם תדרש הקמת מיתקן עילי יבוצע הדבר תוך שילוב מכסימלי אם המסובב הבנוי. השלמת ביצוע המערכות תעשה לא יאוחר מיום סיום ביצוע עבודות הפיתוח הכלליות ולא יאוחר מיום סיום עבודות ההכנה לביצוע סלילת הכבישים והמדרכות.
- 7.8.2. בכל שטח התוכנית לא תורשה פגיעה בצומח טבעי (עצים, שיחים) למעט מקרים של מפגע ומיטרד. אולם גם במקרים לעיל לא יבוצע הדבר אלא לאחר קבלת אישור בהתאם לחוקי עזר של עיריית טבריה.
- 7.8.3. חזית מסחרית.
- בכל חזית מיבנים שסומנה בעיגולים שחורים קטנים יותר שימוש בקומת הקרקע לצורכי מסחר שירותי מזון ותיירות בלבד.
- 7.8.4. איזור מסחרי
- בכל השטח הצבוע בפסים עפורים אלכסוניים יותר שימוש במסובב פיסי של קומת הקרקע לצורך שימושים מסחריים למעט שימושים שיש בהם משום מטרד, הפרעה או זהום הסביבה.

- 7.8.5 החניה בתחומי התוכנית תהיה בהתאם לתקן החניה המאושר של עיריית טבריה ופתרון בעיות התנועה יהיה בתיאום נציג משרד התחבורה.
- 7.8.6 בנית קירות תמך בכל תחומי התוכנית תבוצע באופן שהגובה המכסימלי לא יעלה על 1.0 מ' ותבוצע באבן בזלת טבעית טהורה.
- 7.8.7 בכל שטח התוכנית יהיו המרווחים הקדמיים והנסיגות הצדדיות והאחוריות בהתאם לתוכנית הבינוי. (יש לשים לב לעובדה שבמקרים רבים קו הבנין של קומת הקרקע אינו מזדהה עם קו הבנין של הקומות מעליו). גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.
- 7.9.0 קביעת איזור מלונאות
- 7.9.1 האיזור הצבוע בצבע ורוד מותחם בצבע ורוד כהה תותר הקמת מיבנים לשירותי הארחה והלנה.
- 7.9.2 קוי הבינוי והמרווחים יהיו בהתאם לתוכנית הבינוי ותכנית השטח תהיה 250% כפוף להגבלות הרשומות מטה.
- 7.9.3 גובה הבינויים יהיה מדורג בסדר יורד מכיוון רחוב ההר לכיוון רחוב צפת. לאורך רחוב ההר תותר הקמת מיבנים עד לגובה שאינו עולה על 12.0 מ' מעל המפלס הכביש ואילו יתרת הבינוי תהיה בסדר יורד לכיוון רחוב צפת.
- 7.9.4 באיזור המלונאות יבנה מצפור נוף (על חלקה 27 בגוש 15009).
- העיצוב הארכיטקטוני של המבנה יהיה באופן שיהיה בו כדי לשמש נקודת אוינטאציה לגבי הטילת והיא תשולב בעיצוב הכללי של כל המסדרון היורד אל החוף לרבות המיבנים שיבנו על החלקות הסמוכות.
- 7.9.5 לכל אורך כביש צפת תבנה טילת כמעבר מקורה במפלס 3.00 + מ' מעל מפלס הכביש. לכל אורך הטילת והכביש תותר הקמת מיבנים לשימוש מסחרי לרבות שירותי הארחה מזון ותיירות.
- 7.9.6 הקמת איזור המלונאות ופיתוח הטילת תלווה בגשרים להולכי רגל המקשרים בין שני עברי הכביש. עיצובם ודרך ההתקשרות למדרכה ולטילת יהיו נושא לתוכנית מפורטת שתענה על שני קריטריונים בסיסיים:
- א. זרימה בלתי מפורעת של כלי רכב מתחת לגשר.
- ב. נגישות נוחה אל הגשרים.
- עובדות אלה יכולות להתבצע אם הונמך מפלס הכביש מתחת למפלס המדרכה כדי 1.00 מ' והגבהת מפלס ההליכה של הגשר בהתאם, כך ש"כ הגובה הנדרש לא יהיה על "חשבון הולכי הרגלי".

המלצה / להפקרה (למחן חוקף)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מ ד ח ב ט ב ר י ה

מכנית מס' 2405

המחנה ומקבלה ע"י הועדה המקומית

מס' 27/2778

המנהל העירוני

י"ר היסודי

תכנית הבורסה ב"א

טבלת סכומים המלווים

מס' חשבון	שם החשבון	הכנסות לצורכי ביטוח		הוצאות - מס' חשבון		סך הכל	מס' חשבון
		א	ב	א	ב		
15	מז' דלק ישראל בע"מ - מחצית בית 6 ח"א					519	15
29	קריית שמואל סכרית	10.1	561	129	3102	1710	29
79						581	79
45						711	45
80	המועד לביטוח לאומי - סכרית					1516	80
48	קרית שמואל סכרית	3.6	91	180	2534	1189	48
77	היגאל ספרטני ישראל - צפון					120	77
46	דח' העצמות 13 ח"א	5.2	44	146	548	549	46
25	דח' גאמאוי גרמ	5.4	46	120	856	55	25
47	קרית שמואל סכרית					719	47
49						727	49
31	דח' העצמות 13 ח"א	30.1	1487	131	4941	1524	31
50						1203	50
52	קרית שמואל סכרית					783	52
53	קרית שמואל סכרית	4.3	172	153	2053	815	53
14						1248	14
56	קרית שמואל סכרית					1274	56
60						844	60
23						319	23
64	דח' העצמות 13 ח"א	3.9	243	160	4126	711	64
4						513	4
3						440	3
68						50	68
70	קרית שמואל סכרית					146	70

סכומי שווי - קידם בטבלת ציבורים

מס' חשבון	שם החשבון	סך הכל	מס' חשבון
15008	שילל לחולת רגל	300	480
	בן - לדים	400	504
	כפר צ' בוד' ח	150	1353
	שילל לחולת רגל	200	172
	שילל לחולת רגל	300	108

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מדח. כ. 203
 מרחב תכנון מקומי 2226
 חכנית. א. 1061 מס' 2405
 התעדה המחוזית בשיבתה ה. 1/76
 מיום 19.1.76 החליטה להפקי את
 התקנות הנזכרות לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש היעדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מדח. כ. 203
 מרחב תכנון מקומי 2226
 חכנית. א. 1061 מס' 2405
 התעדה המחוזית בשיבתה ה. 12/77
 מיום 10.10.77 החליטה לתת חוקף
 לתקנות הנזכרות לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש היעדה

תכנית מס' 2405
 חזרתה לתוכן תוכן היעדה
 מס' 2591 מיום 24.12.79
 מס' 803