

מרחב תכנון מחוז הצפון

נ פ ת כ נ ר ת

מרחב תכנון מקומי - טבריה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מס' 4616
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס' 4616
 הועדה המחוזית בשיבתה ה' 4/2/85
 מיום 13.4.85 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל
 יושב ראש הועדה
 סגן מנהל כלל לתכנון

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 4616
 תיקון לתכנית מפורטת מס' 822
 העיר העתיקה בטבריה

החלטת פ"מ 4616
 מס' 3387
 ת"א 28.9.86
 מס' 3350

יוזם התכנית: החברה הממשלתית לתכנון/עיריית טבריה
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
 המתכנן: ד"ר בן-יצחק - ד"ר אדריכלים
 רח" פליכובסקי וז' ת"א 03-410633

מרחב תכנון מחוז הצפון

נ פ ת כ נ ר ת

מרחב תכנון מקומי - טבריה

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 4616/ע

תיקון לתכנית מפורטת מס' 1822/ג

העיר העתיקה בטבריה

יוזם התכנית: החברה הממשלתית לתיירות/עיריית טבריה

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

המתכנן: נ. בן-יצחק - ד. רז אדריכלים.

רח' פיליכובסקי 11 ת"א 03-410633

דצמבר 1983

1.1 שם התכנית

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 4616
העיר העתיקה בטבריה, שנוי לתכנית בנין ערים מפורטת
מס' 1822/ג'.

1.2 גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

1.3 תחולת התכנית:

התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות המסומנים בקו
בחול על גבי התשריט הכולל גושים: 15017, 15018,
15019, 15020, 15022, 15023, 15024, 15025, 15027,
וחלקי גושים: 15014, 15016, 15021.

1.4 התשריט:
רישום אדריכלי
גודל: 1:1000

התשריט המצורף מהווה חלק בלתי נפרד של התכנית, בכל
העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

1.5 נספחי בינוי: ופיתוח:

1.6 יחס לתכניות מתאר
ומפורטות בתוקף:

הוראות תכנית מתאר ארצית חל' ת/מ/א/13 מרחב כנרת
וחופיה. תכנית מתאר לעיר טבריה ג/287. תכנית
מפורטת ג/3473, אתר לאומי חצר היהודים תכנית
מתאר חלקית לחופי העיר מס' ג' 1659 חלות במלואן על
תכנית זו, והיה ותמצא סתירה בין הוראות התכניות
הנ"ל להוראות תכנית זו, הוראות תכנית זו ישתקבענה,
למעט הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית ת/מ/א/13,
אשר הן קובעות בכל מקרה.

1.7 שטח התכנית:
חותר:

204,610 דונם.

חלק 2: הגדרות ומונחים

2.1 פירוש מונחים:

פירוש מונחים בתכנית זו יהיה לפי ההגדרות והפירושים
ב"חוק" אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2.2 חוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו לרבות
כל התקנות שהותקנו על פיו.

- 2.3 ועדה מחוזית:
הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז הצפון, נצרת.
- 2.4 ועדה מקומית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה, טבריה.
- 2.5 המהנדס:
מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו לפי הוראות תכנית זו כולה ומקצתן.
- 2.6 תבי"ע:
תכנית בנין ערים מפורטת מס' 4616.
העיר העתיקה בטבריה, הכוללת את ההוראות ונספחיהם.
- 2.7 תכנית בינוי אדריכלות ופיתוח:
תכנית מבוססת על התבי"ע ומראה כל בנין. כל פיתוח בשטח בתשריט אופקי, או בחתך או בחזית או בתאור מילולי. תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 וניספחיה משקפת מגמות מפורטות יותר של אזור התכלית ומהווה תכנית מנחה.
- 2.8 אזור תכלית:
שטח קרקע או מים המסומן בתשריט בצבע מלא או מקווקו או במסגרת בין באחד מהם או צירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש.
- 2.9 תחום ייבוש:
השטח המותחם בין קו החוף הקיים וקו קיר הים המוצע שהשימוש בו בהתאם ליצודו כמפורט בתשריט.
- 2.10 מגרש בניה:
שטח קרקע שאושר בתכנית המפורטת ו/או בתכנית חלוקה כאג"ר הבניה.
- 2.11 אחוז בניה מותר:
היחס באחוזים בין שטח הבניה כולל שטח כל הרצפות וכל החתכים האופקיים של הקירות. לבין שטח מגרש הבניה.
- 2.12 צפיפות מותרת:
היחס בין מס' חדרים, אנשים, חנויות וכו' לשטח אזור תכלית או מגרש בניה.
- 2.13 גובה בנין:
המרחק הנמדד במאונך ממפלס הקרקע הטבעית, או פני הייבוש, או פני המים, ועד מפלס הגג, בתחום גבול הבנין.

2.14 הצוות המתמיד:

לשימור ולפיתוח
העיר העתיקה טבריה

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

משרד העיר

צוות לשימור ולפיתוח העיר העתיקה טבריה (להלן
"הצוות") יהיה מורכב מנציג הלשכה המחוזית לתכנון.

משרד הפנים - מחוז הצפון, נציג רשות הגנים הלאומיים,

מהנדס העיר טבריה ונציג החברה הממשלתית לתיירות.

תפקידי הצוות: ליעץ לוועדה המחוזית לתכנון ובניה

בהחלטותיה על בקשות להיתרי בניה שהם בהסכמת ועדה

מחוזית וליעץ לוועדה מחוזית לגבי שינויים בתכנית זו.

3.1 טבלת האזורים		
היעוד	צבע או סימון בתשריט	שטח במ"ר
- דרך קיימת או מאושרת	חום	11,700
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	אדום	2,320
- חניה קיימת	חום קוים אלכסוניים שתי וערב	1,250
- חניה מוצעת שלב א'	אדום; אפור לסירוגין וקוים אלכסוניים שתי וערב	3,900
- טיילת/מעבר רכב	חום בהיר קוים אלכסוניים בירוק קוים אלכסוניים ביהוק שתי וערב	14,900
- מעבר בקומת קרקע פתוח להולכי רגל	ירוק וצבע התכלית לסירוגין	-
- מעבר בקומת קרקע פתוח לכלי רכב	אדום/או חום וצבע התכלית לסירוגין	-
- שטח לבנין צבורי משולב בגן עתיקות	חום וירוק לסירוגין ומסגרת חום כהה.	6,200
- בנין מיוחד	חום	2,370
- שטח מקחרי	אפור	9,750
- שטח לבתי מלון	צהוב ומסגרת בצבע כחום	9,750
- אתר דתי או היסטורי	חום וקוים אלכסוניים באדום	4,960
- שטח צבורי פתוח; שבילים להולכי רגל; מעברים לרכב חרום בדרך הולכי רגל.	ירוק; ירוק עם קוים ירוקים באלכסון; ירוק עם קוים ירוקים שתי וערב	20,620
- שטח מיובש	סגול	2,500
- מתקן הנדסי	ירוק במסגרת אדומה	240
- שטח מעגן	תכלת	10,000
- חניה מוצעת בשלב א' לתכנון מיוחד בעתיד	אדום קוים אלכסוניים שתי וערב.	4,150
		104,610

3.2 רשימת סימונים בתשריט

סימון בתשריט		כינוי הסימן
	קו כחול עבה	- גבול חכנית
	קו שחור ומשולשים לאורכו	- גבול גוש
	ברבע עליון של עיגול על גבי הדרך.	- מס דרך (קיים/מוצע)
	ברבע התחתון של עיגול על גבי הדרך	- רוחב הדרך
	ברבע ימני ושמאלי של עיגול על גבי הדרך	- קו בנין מינימלי מגבול הדרך
	קוים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק	- מעבר רכב חרום בשביל הולכי רגל
	קו אדום	- חזית חנויות
	קו שחור עבה סביב צבעי תכלית	- אזור מיוחד לשיקום
	קו נקודה קו (שחור)	- קו בנין בקומת קרקע
	משולש (שחור)	- מספק קומות
	קוים אדומים מקבילים	- דרך לביטול
	קו תוחם צהוב בגבול המבנה.	- בנין מיועד להריסה
	קו תוחם שחור.	- בנין קיים
	ספרות שחורות	- מספק מגרש או אתר בניה
	קו כחול מרוסק.	- גבול אתר לאומי

חלק 4 : מטרת התכנית נשט

4.1 התכנית מיועדת לקבוע חלוקת השטח לאזורים ולחלקות בהתאם לתכליות המפורטות, ולהתוות לדרכים ולקבוע שטחים פתוחים לפיתוח גבני.

4.2 התכנית מיועדת לשימור מבנים בעלי ערך היסטורי ודתי בתחום התכנית ולקבוע את השימוש בהם.

4.3 התכנית מיועדת לקבוע היתרים והגבלות השימוש באזורים והחלקות השונות, לקבוע הנחיות מפורטות לבניה ופיתוח, כגון קווי בנין, המרחקים המותרים, הגבהים המותרים, חומרי הגמר וכו'.

המטרה הכללית של התכנית היא להגביל את השימוש באדמה ולקבוע את חלוקת השטח לאזורים ולחלקות, ולהתוות לדרכים ולקבוע שטחים פתוחים לפיתוח גבני. התכנית מיועדת לשימור מבנים בעלי ערך היסטורי ודתי בתחום התכנית ולקבוע את השימוש בהם. התכנית מיועדת לקבוע היתרים והגבלות השימוש באזורים והחלקות השונות, לקבוע הנחיות מפורטות לבניה ופיתוח, כגון קווי בנין, המרחקים המותרים, הגבהים המותרים, חומרי הגמר וכו'.

המטרה הכללית של התכנית היא להגביל את השימוש באדמה ולקבוע את חלוקת השטח לאזורים ולחלקות, ולהתוות לדרכים ולקבוע שטחים פתוחים לפיתוח גבני. התכנית מיועדת לשימור מבנים בעלי ערך היסטורי ודתי בתחום התכנית ולקבוע את השימוש בהם. התכנית מיועדת לקבוע היתרים והגבלות השימוש באזורים והחלקות השונות, לקבוע הנחיות מפורטות לבניה ופיתוח, כגון קווי בנין, המרחקים המותרים, הגבהים המותרים, חומרי הגמר וכו'.

חלק 5: הוראות כלליות

- 5.1 לא יוצאו היתרי בניה בשטח תכנית זו אלא בהתאם לתב"ע ולתכנית הבנוי האדריכלית המנחה.
הועדה המקומית תחנה במקרים מסוימים: (1) כשיש סטיה ברורה מתכנית זו. (2) לגבי מגרשים לתכנון בעתיד, הגשת תכניות ומסמכים נוספים כנדרש בחוק. (כגון מודלים, חתכים אופייניים חזית לרחוב וכו') ואישורם ע"י הצוות המתמיד.
- 5.2 לא יוצאו היתרי בניה בים ובמימי החופים עבור שוברי גלים, קירות ים, מילוי חפירה, מחצבים ומתקנים ללא אישור מנהלת הכנרת.
- 5.3 הוראות לשמירת איכות מליה הכנרת יהיו בהתאם לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים ת/מ/א/13 פרק 15.
- 5.4 הוראות לשמירת הנוף יהיו בהתאם לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים ת/מ/א/13, פרק 4. בשטח הילבול ותורבניה אך ורק לפי תכנית הבנוי האדריכלית.
- 5.5 לא יוצאו היתרי בניה ולא תבוצע עבודה בשטח אלא באישור אגף העתיקות.
- 5.6 היתרים להריסת מבנים ינתנו באישור מהנדס הועדה ובתנאים הבאים:
- הבנין מסוכן מבחינת יציבות והמהנדס קבע שאין דרך יעילה לחיזוקו.
- הריסת הבנין או חלק ממנו נעשה לשם העברת דרך, הרחבת דרך, או התקנת חניה צבירתית.
- הריסת המבנה נקבעה בתכנית בנין ערים מפורטת זו (בניה חריגה).
- בקשה להריסת בנין, או חלק ממנו הוגשה לוועדה המקומית בליווי תכנית, ואין לבנין כל חשיבות לאומית, דתית, היסטורית, ארכיאולוגית, מדעית או אסטטית.
- 5.7 הפקעות לצרכי צבירה ותבוצענה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 5.8 כל בניה בשטח התכנית מותנית בהוראות המפורטות ברשימת התכליות ואופן ניצולם ובטבלת הגבולות בניה (ראה חלק 6 להלן).

5.9 תשתיות קוי חשמל מ.ג.מ.נ. רשת טלפון וטלויזיה יהיו תת-קרקעיים לשביעות רצונם של הרשויות המוסמכות.

5.10 אספקת מים, ביוב, ניקוז בהתאם לתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס העיר.

5.11 הוראות לפיתוח, ועיצוב הנוף.
כל פיתוח עתידי יעשה לפי ההנחיות הבאות: (פרט למקומות בהם נעשתה עבודת פיתוח בהתאם לתכניות קיימות שאושרו: מגרשים מס' 21.1; 203; 202; 20.1; 4; 3; 21.2; 18.)

א. ריצופים ומדרגות. יהיו מגרנוליט יצוק באתר לפי דוגמת הגרנוליט שבגן הבנים.

ב. כל הקירות החומכים יהיו בנויים אבן הריסות בנדבכים אופקיים כדוגמת הקירות הקיימים בחניה הצפונית, קירות אשר גובהם לא יעלה על 70 ס"מ יכולים להבנות מבטון גלוי יצוק בתכניות עץ אנכיים כדוגמת הקירות בחניה הצפונית.

ג. תאורה על עמודים, תהיה על עמודים ופנס כדוגמת התאורה לאורך טיילת הכינרת, תאורה מיוחדת - SPOT LIGHT תהיה כדוגמת התאורה לאורך החומה במבואה הדרומית.

ד. ריהוט רחוב: באזורים לתכנון לפי ההנחיות דלהלן:
ספסלי ישיבה - עשויים משילוב של לוחות עץ ותושבות בטון
סלי פסולת - גליל מצופה גרנוליט דוגמת שחם אריכא או ש"ע.
תבנים ברזיות ארגזי צמחיה ולוחות מודעות כדוגמת המבוצעים במדרחוב הירקון.

שילוט לפרסום; הכוונה ומידע - יותנה באישור. תכנית כוללת לשילוט העיר העתיקה, ע"י "הצוות המתמיד".
ריהוט רחוב קיים בשטחים מפותחים
תוספת: בהתאם לריהוט הקיים
שינוי: באישור ועדה מקומית והצוות המתמיד.

5.12 שילוט על מבנים - לא ינחן היתר בניה אלא אם תצורף לבקשה תכנית המראה:
א. מיקום השילוט בבנין.

ב. החומרים מהם עשוי השלט.

ג. מימדי השלט.

השילוט לא יבלוט מעל קו המבנה ולא יהיה ניצב לקירות המבנה בכל חזיתות. גובה השלטים וגודלם יהיה אחיד בכל מבנה.

חלק 6: רשימת התכליות ואופן ניצולם

- 6.1 מלונאות: חדרי איכסון, בתי קפה, מסעדות, מסחר, אולמות בידור, שירותי ציבור, בריכות שחיה, מועדונים, מרכזי כנסים, חדרי ספורט, לשימוש התיירים והנופשים.
- 6.2 מסחר: חנויות, למסחר קמעוני וסיטונאי, (מלבד ירקוח, כשר, דגים ומזון אחר) פרט למרכולים, בתי קפה, מסעדות, משרדי נסיעות להשכרת רכב, ולתיאון, שירותים אישיים, בנקים, דואר, שירותים לתיירים ומשרדים שונים.
- 6.3 מעגן שירות: מתקנים לספורט ימי, מימשה, תרנים, מגדל תצפיה, מעגנים, מזחים, שוברי גלים, אחסון ציוד ואביזרים, משרדים, נקי תדלוק לסירות, שירותים ציבוריים, מקלחות ומלתחות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים, חנויות לצרכי ספורט ושיט.
- 6.4 ציבורי פתוח: גני נוי, שבילים ומעברים, ככרות לחגיגות עם ופעילות דומה. מצפורים, ספסלים, פינות מוצלות, תאורה, חצוגת ממצאים ארכיאולוגיים ושרידי מבנים, שירותים ציבוריים.
- 6.5 שבילים להולכי רגל: מעברים מרוצפים וסלולים להולכי רגל, ספסלים, תאורה, וכו' זכות מעבר לרכב חרום ו/או שרות במקומות המיועדים לכך.
- 6.6 אתר לאומי חצר היהודים: עפ"י סעיף 69(5) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (3) וע"י תיקון מס' 3 לחוק הגנים הלאומיים ושמורות הטבע (4). בתי הכנסת עץ חיים, סניור, בויאן, ומתיבתא דרבי יוחנן. כמפורט להלן ברשימת המגרשים מס' 1, 5; 2, 5; 3, 5; 4, 5; 20, 2; 21, 1; 22, 1. כמפורט בסעיף 7 בתכנית מפורטת מס' 3473/ג.

ואופן

א. שימור ושיחזור מבנים בעלי חשיבות לאומית היסטורית, ארכיטקטונית וסינאגוגרפית: כגון

ב. שימור שרידים מבנינים עתיקים.

ג. שימור הסביבה המקיפה למבנים אלו, במסגרת חצר היהודים, על מנת לשמור על אופי המערכת ארכיטקטונית אורבנית כפי שהיתה במאות הי"ח הייטוראשית, המאה הכ' ועד קום המדינה.

1.500 מ"ר

1.500 מ"ר

1.500 מ"ר

על הקניית כספים

הכנסות

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

הכנסות מהמסחר

רשימת מגרשים ואופן ניצולם

- 1.1. איזור דתי היסטורי, לשיקום, מותר אכסון ללא תוספת בניה, או שינויים החזיתות ובתומרי בנין.
- 1.2. כנ"ל.
2. יותר להקים מלון: למלון 3 קומות שירותים מכוון הטיילת. בקומת הקרקע יותר שמוש לחנויות ובתי אוכל מעל קומת השירותים יותר 6 קומות לחדרי מלון. סה"כ מספר החדרים לא יעלה על 200. סה"כ שטח הבניה (לא כולל מרתפים) לא יעלה על 8,500 מ"ר אשר מתוכם לא יעלה שטח החנויות על 400 מ"ר. החניה תוסדר בשטח האתר בקומות מרתף. זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל במפלס הכניסה 202.50 - ולפי התשריט.
3. חניה על קרקעית בשלב א החניה מיועדת למבקרים; לאזור המסחרי; לאוטובוסים ולמוניות. החניה תכלול שטחים מגוננים. כביש טבעת קירות תומכים, נטיעות ועמודי תאורה תאפשר גישת רכב ואוטובוסים לכניסה למלון במגרש 2 לשטח המסחרי במגרש 1.1. שטח לבנין מסחרי העתיד. (החניה במרתפי הבנין) בן 2 קומות בסה"כ 3,000 מ"ר בנין. מהם 2000 מ"ר מסחרי בקומת הקרקע ו-1000 מ"ר משרדים ומסחר בקומה העליונה. מפלס קומת הקרקע 202.50.
- הבניה בקומה העליונה לא תותר ממול מגרש מס' 2 (מלון האחים אלה) גובה מקסימלי של מבנה 8 מ' ממפלס הקרקע, קווי בנין: 5 מ' מהכביש המקיף את המגרש. או בהתאם לתכנית בינוי אדריכלית שתאושר ע"י הצוות המתמיד. המבנה יכלול ככרות פתוחות ומעברים מקורים ויתואם עם המבנה במגרש מס' 9. חמרי הבניה 20% מהחזיתות מאבן בזלת מסותחת מקומית. שאר חלקי החזית בחומרים בעלי מראה גבון בהיר, גגות מכוסים בחלוקי נחל או חצץ, או ריצוף. מסתורים לארובות ואורזר דודי שמש מתקני מיזוג אויר וכו'.
4. שטח ציבורי פתוח הכולל מבנה חד-קומתי לבתי כסא ציבוריים. קיוסק וריכוז אשפה של המסחר ונטיילת בחלקה הצפוני.
- חומרי בנין יאבן בזלת מקומית מסותחת כולל קירות וגדרות להסתרת מתקני האשפה והחברואה. גג חלוקי נחל או חצץ או ריצוף.
- המבנה המוצע יבנה בהתאם לתכנית הבינוי אדריכלית. לאישור הצוות הסתיד.

- 5.1 אתר לאומי חצר היהודים, טבריה, כמפורט בסעיף 6.6 לעיל. מבנים צמודים שניבנו לא כחוק ירסו בהתאם להנחיות הצוות. כל בניה ושימושי קרקע יהיו כפופים להוראות שבסעיפים 145 ו-158 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וולהסכמת הצוות המתמיד.
- 5.2 - 5.3 - 5.4 כני"ל. מיועד ל...
5.4 - 5.3 - 5.2 כני"ל. מיועד ל...
6. ישמש לבנק. מותרת בניה מבנה של קומה אחת החניה תוסדר בשטח המגרש.
- 7.1 מבנה המרינה: מיועד למועדון שיט, מסעדות, בתי קפה, שירותים ציבוריים, מכירת ציוד ספורט ושירותי תיירות, מחסנים ומקלטים. מתקני אספה וחצרות משק. סה"כ שטח המבנה - 2800 מ"ר הכולל כל השימושים כמוזכר לעיל. גובה המבנה 2 קומות מעל מפלס הטיילת ולא יעלה על 8 מ'. קווי הבנין 20 מ' מבנין המסגד הקיים 10 מ' מכל הצדדים האחרים (גבולות שטח הייבוש).
- במידה ויוצע מעבר להולכי רגל פתוח לציבור בתחום במנה (פסאג) לא יפחתו קווי הבנין הצדדיים מצפון ומדרום מ-5 מ'. חומרי בניה בציפוי עמיד בגוונים בהירים או קרמיקה. לא יותר שימוש בבטון חשוף בכל חלקי הבנין, גגות יהיו מכוסים חלוקי נחל או חצץ או ריצוף. מיסתורים לארובות אורזור, דודי שמש, מתקני מיוזג אויר. ריצוף כל השטח מסביב למבנה בומניט כדוגמת הטיילת. תאורה כדוגמת הטיילת.
- 7.2 המרינה לא יוצא רשיון הפעלה אלא אם הובטחה השלמת בנית שוברי הגלים, ויצירת משטחים מבטון ומתקני עגינה בהתאם לתכנית המרינה. בחלק הדרומי תותר הקמת ממשה לסירות עם מנוף לאחר הגשת תכנית מפורטת לאישור מהנדס העיר ובהמלצת מחברי התכנית. תותר סגירת שטחי העגינה בשטח המים בלבד על ידי מצופים.
8. מלון הדר טבריה בהתאם לת.ב.ע. מפורטת 3535 שנוי לתכנית מפורטת מס' 1822/ג'. בנוסף תותר זכות מעבר חפשיית לציבור לשטח העתיקות בתחום המגרש. משטחי המדרכה לדרך הגישה לפריקת נוסעים בכניסה ראשית למלון יעשו מגרנדוליט. לא תותר חניה קבועה אלא לצרכי פריקה בלבד.

9. מבנה מסחרי בהתאם לת.ב.ע. 1822/ג' וכל השינויים לתכנית מפורטת זו כולל שינוי מס' 4225/ג'. בנוסף תותר, בנית חצר משק בחלק המזרחי הגובל בכביש החניה (מגרש 3) ברחוב 6 מ' הגדר בגובה 2 מ'.

10. אזור שיקום מסגד יותר שימוש לשכת מודיעין לתיירים. לאחר שיפוצו ופיתוח השטח הצמוד אליו במפלסים עד לגובה הככר.

11. אזור לשיקום מיועד לבתי קפה, מסעדות ומגורים, לא תותר כל חוספת בניה או שינוי בחזיתות המבנה פרט לשיפוץ באופי המקורי.

12. מבנה מסגד וקימרון לשיפוץ, מיועד לתצוגת עתיקות, ללא שינוי אופי הבניה והחומרים הקיימים.

13. מבנה לשימור מיועד למסחר גלריות ללא כל חוספת בניה וללא שינוי אופי הבניה והחומרים הקיימים.

14. אזור לשיקום מיועד לאכסון ללא חוספת בניה וללא שינוי אופי הבניה והחומרים הקיימים.

15. מבנה היסטורי ארכיאולוגי מיועד לשיפוץ ולתצוגת עתיקות. לא יותר כל שימוש מלבד שיקום המבנה באופי ובחומרים הקיימים.

16. מלון פלזיה לפי ת.ב.ע. 1822/ג'.

17. מתקן לשירותים הנדסיים.

18. חניה בשלב ראשון לרכב פרטי ולאוטובוסים לא תותר אחסנת סירות ביבש. תותר

בנית ביתן לשומר בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר משולב בקירות החניה. חומרי בנין לקירות אבן בזלת מקומית. ריצוף החניה באספלט משולב באבן בזלת

באיל התנועה, עקמוניות, לנטיעות, עמודי חשמל ותאורה. לתכנון בעמיד

מבנה מיוחד, מעל החניה לפי תכנון אדריכלי בגובה שלא יעלה על 3 קומות

סה"כ שטח שלא יעלה על 4000 מ"ר, מהם 50% בקומה ראשונה, ו-25% בקומות

שניה ושלישית. חומרי בניה בציפוי עמיד בגוון בהיר, או קרמיקה 20%

משטח החזית באבן בזלת מסותחת. גגות מרוצפים או חלוקי נחל או חצץ. מסתורים

לארובות אוורור מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אויר.

אישור מבנה זה מותנה בהגשת תכנית בינוי אדריכלית (כולל חומרים חזיתות ומודל).

לאישור הצוות המתמיד.

19. גן ומוזיאון עתיקות מבנה משולב. גן עתיקות מוזיאון ומרכז מבקרים.
מבנה בשטח מקסימלי של 2500 מ"ר משולב בגן העתיקות.
- א. מוזיאון הכולל: חדרי עיון, מחסנים, אולמות הצוגה, כיתות לימוד.
אולם הרצאות.
- ב. מרכז מבקרים, הכולל שטחי מנוחה וחצוגה, שירותים לתיירים מודיעין
סוכנויות לבתי מלון ולטיולים, סניף דואר, קפסריה, ממכר מזכרות
וחפצי נוי.
- ג. פארק עתיקות הכולל תצוגת חוץ של ממצאים, שימור קמרונות ושילובן
בגן ובחלקי המבנה.
- גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת מגובה מפלס רח' הבנים.
חומרי בניה 30% אבן בזלת מקומית, משטח החזיתות הגג מכוסה חלוקי נחל
רו חצץ או מרוצף.
פיתוח שטח קירות תומכים מאבן בזלת שבילים שילוב גרנוליט ואבן בזלת.
קווי בנין לפי תכנית אדריכלות מאושרת על ידי הצוות ובהמלצת מתכנני
האזור.
- 20.1 שטח ציבורי פתוח גן החומות. יש לשמור על הנוף העירוני האופיני לאורך הקטע של חומת
העיר באיזור בינין מיוחד 18 ובשטח הציבורי הפתוח הצמוד למס' 20.1 בתשריט.
- 20.2 שטח ציבורי פתוח גן הבנים. מבנה שירותים צבוריים וקיוסק בהתאם לתכניות בינוי נספחים
3.2.1.
- 20.3 שטח ציבורי פתוח ככר כניסה צפופית.
- 21.1 שביל הולכי רגל המשך רח' הירקון. מדרחוב.
- 21.2 שביל הולכי רגל סביב גן הבנים.
- 21.3 שביל הולכי רגל בככר במרכז מסחרי.
- 22.1 טיילת, כמו שביל להולכי רגל. לא תותר כל תוספת או שינוי קו הרציף
(קו המים) פרט למתקנים במכנית זו. בעלי העסקים הגובלים עם הטיילת
מופקדים על נקיונה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 22.2 טיילת רכב למרינה כנ"ל אך בתוספת מעבר לרכב הגורר סירות ורכב שירות
לצורך תיפקוד המרינה. לא תותר חניה אלא לפריקה ולטעינה בלבד.

בהמלצה של הועדה למחקר (מס. 4616)

4616	הועדה המקומית לחקירה	חתימות:
2.2.86	מס. 3 סב. 1	המנהל הכללי
	חברת המס	
	והחברות המקבילה	
	משרד	

החל"ת:

יוזם: התבצעה

החברה הממשלתית לתיירות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

נ. בן-יצחק ה. רז אדריכלים.

המתכנן:

בן יצחק נתנאל - אדריכל
רח' אלקחי 10, רמת-אביב, טל. 428933