

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד המבחן
מחוז הצפון ועדה מקומית
26-02-2014
נתקבל
נצבת היחידה

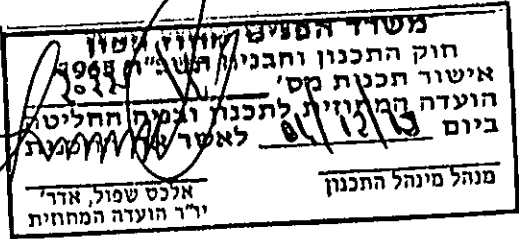
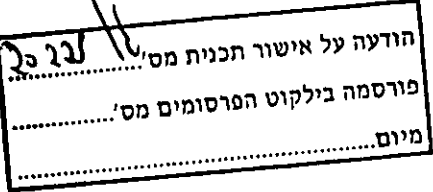
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20225

שם תוכנית: מלון הרטמן

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: טבריה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית**עקרונות תכנוניים:**

- תא שטח 1: במקום ממוקם מלון מזה כ- 70 שנה
1. בניית מלון בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה ושתי קומות מרתף מתחת למפלס כניסה המיועדות לחניה, מערכות וחדרי תמך למלון.
 2. שימוש בגגות עליונים למטרות בריכה ומזנון בריכה
 3. קביעת קווי בניין.
 4. הריסת מבנה מלון קיים.
 5. במסגרת זיקת הנאה לציבור שמירה על מדרכה לאורך חזית המבנה ברחוב אחד העם.
- תא שטח 2: במקום ממוקם מלון מעל 50 שנה
1. בניית מלון בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה ושתי קומות מרתף מתחת למפלס כניסה המיועדות לחניה, מערכות וחדרי תמך למלון.
 2. קביעת גבולות מגרש.
 3. קביעת קווי בניין.
 4. הסדרת רדיוס הסיבוב בין אחד העם לשד' הרצל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מלון הרטמן		
מספר התוכנית		
20225/ג		
5.100 דונם	1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות	
שלב - הגשה		
מספר מהדורה בשלב 1		
תאריך עדכון המהדורה 02.1.14		
תוכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
סוג התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 		
לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 		
היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 		
סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 		
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

X=250,150 קואורדינטה X
Y=744,850 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום
המלון ממוקם ברחוב אחד העם בטבריה, בסמוך לבי"ס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית טבריה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נפה - כנרת
יישוב - טבריה
שכונה - קרית שמואל
רחוב - אחד העם
מספר בית - 1,3

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15002	מוסדר	חלק מהגוש	11,12	31,32,33,34
15004	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.7.2007	5696	שטח למניעת זיהום מים	כפיפות	תמ"מ/ 9/2
21.9.2010	6137	מלון 4 כוכבים עירוני	כפיפות	תמ"א 12/1
15.11.1981	2760	תמ"א 13 גליון 5 – אזור מגורים ואכסון ד'	כפיפות	תמ"א 13
27.12.2005	5474	מרקם עירוני הנחיות סביבתיות: ללא הגבלות, מניעת זיהום מי תהום	כפיפות	תמ"א 35
16.8.2007	5704	אזור רגישות א-1'	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
29.12.1960	809	תוכנית זו מרחיבה ומפרטת את הנאמר בתכנית ג/287 ביחס לאזור התכנית	כפיפות	ג/351
31.7.1991	3908	שינוי ייעוד והוספת זכויות בנייה	שינוי	ג/287 -
17.01.2002	5047	תכנית המרתפים הוראות תכנית ג/11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/11764

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל דוד נופר, אדריכל נתנאל בן יצחק	02/01/14		17		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל דוד נופר, אדריכל נתנאל בן יצחק	02/01/14	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	moti@liberias.muni.il	04-6720423		04-6739535 04-6739555	שדרות הרצל ת.ד. 508 מיקוד 14105 טבריה	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות מקומית				
							הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עיריית טבריה				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5828202		02-5412226	כחבת	מס' תאגיד 510646821	רשות מקומית / שם רשות מקומית				
				שיתוף ג'ראח, מיקוד: 97200, ירושלים		חברת מלונות ריץ מורח ירושלים בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5828202		02-5412226	שיתוף ג'ראח, מיקוד: 97200, ירושלים	510646821	רשות מקומית / שם רשות מקומית				
www.shalomplaza.co.il	03-9236153		03-9236150	הסינים 7, קריית מסלון, מיקוד: 49517, פתח תקוה	511218661	מלון שלום (אילת) בע"מ				
http://www.liberias.muni.il	04-6725314		04-6739526	רח' טבור הארץ ת.ד. 14105 מיקוד, טבריה		עיריית טבריה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
david@ho.fararchitects.com	03-6918787	054522255	03-6918585	רח' נחלת יצחק 32, ת"א		מספר רישון	005346341		דוד נופר	אדריכל	עורך ראשי
netanelbi@gmail.com	03-6059172	0505400194	03-6059166	רח' פרופ' שור 16, ת"א		מספר רישון	04319349		נתאל בן יצחק	אדריכל	עורך ראשי
sr_y@netvision.net.il	04-6568282		04-6084020	רח' 2403/22 ת.ד. 8704, נצרת	513387704	סרוגי את ימינו (מתדדים במ"מ)	964	025961038	סרוגי את ימינו מתדסים	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הריסת מלון הרטמן ובניית מלון חדש בתוספת אחוזי בנייה וקומות, הוספת אחוזי בנייה למלון C.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לבית מלון.
 קביעת הוראות בנייה: במרווחי בנייה
 בגבול מגרש
 בגובה המבנה
 בהנחיות בינוי
 ובשימושי מרתפים.
 הריסת מבנה קיים
 הוספת אחוזי בנייה עיקריים מ- 95% ל- 374% בתא שטח 1
 הוספת אחוזי בנייה עיקריים מ- 95% ל- 339% בתא שטח 2
 הוספת קומות מ- 3 קומות על קומת עמודים ל- 9 קומות
 שינוי קווי בניין צידיים מ- 3.5 מ' ל- 5 מ' בחזית מערבית של תא שטח 1.
 הסדרת רדיוס הסיבוב שבין רח' אחד העם לשד' הרצל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.100 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
חישוב שטח עיקרי 95% לפי זכויות מגורים ב' מתכנית 287/ג		0 מ"ר	(-) 3,759	3,759	מ"ר	מגורים
			(-) 57	57	מס' יח"ד	
		13,675 מ"ר	(+) 13,675		מ"ר	מלונאות
		317	(+) 317		מס' חדרים	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		ג.ה	1,2	מלונאות ונופש
		ל.ה	3	דרך

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		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
77.47%	3,953.36 מ"ר	77.58%	3,956.82 מ"ר	מגורים ב'
22.53%	1,147.17 מ"ר	22.42%	1,143.71 מ"ר	דרכים
100%	5,100.53 מ"ר	100%	5100.53	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מלונאות		4.1
שימושים		4.1.1
א. מלון עירוני – אכסנה, אולמות כנסים, אולמות כושר וספא, כיתות סמינר, בריכה, מלתחות ושירותים, מזנון בריכה, חדרי אוכל והסעדה, אולמות תצוגה.		
ב. מסחר נלווה למלונאות – חנויות (עפ"י תקן משרד התיירות)		
ג. חניה		
הוראות		4.1.2
א. עיצוב אדריכלי	בתא שטח מס' 1 לכל חדרי המלון הקדמיים בחזית הצפונית תהיה מרפסת. מערכות טכניות יוסתרו בקומה מיוחדת או מתחת לפני הקרקע. החזיתות יחופו בחומרי בניה בעלי קיימות ארוכה.	
ב. זיקת הנאה ורישומה	בתא שטח מס' 1 - בתחום המשורטט בתשריט, המעבר ישמש לכל הציבור במדרכה לאורך חזית המבנה ברחוב אחד העם. חפירת מרתפים בקו מגרש תבוצע לאחר ביצוע דיפון.	
ג. הוראות בזמן הבניה	כמתואר בתשריט	
ד. קווי בנין	תנאי למתן היתר חפירה בתא שטח מס' 1, הריסת המבנה הקיים והגדרות הקיימות סביבו.	
ה. הריסה	תנאי למתן היתר בנייה אישור משרד התיירות שהאיכסון המלונאי מנוהל כיחידה אחת ע"י גורם אחד.	
ו. תמ"א 12/1	שטחי המסחר בתחום המלון ייקבעו על פי פרוגרמה של משרד התיירות בהתאם לדירוג המלונאי.	
ז. מסחר נלווה לתיירות	שפכי המלון יחוברו ישירות למאסף ביוב רח' אחד העם.	
ח. תשתיות	בתא שטח מספר 1 יותרו עד 9 קומות למלונאות, מתקנים וחדרים טכניים, בנוסף בקומת הגג תמוקם בריכת שחיה, וחדרי שירות נלווים.	
ט. מספר קומות	בתא שטח מספר 1 לא יעלה גובה המבנים על 29 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד מפלס רצפת פני הגג.	
י. גובה המבנה	בתא שטח 1 ימדד מפלס הכניסה הקובעת בחזית הצפונית על קו הגרש הגובל עם מגרש מספר 10.	
יא. מפלס הכניסה הקובעת	בתא שטח מס' 1: תכסית שתי הקומות שמתחת לכניסה הקובעת תהיה 100% כל אחת. מבנים טכניים ובהם גרמי מדרגות חרום ומעליות, חדרי אשפה וחדרים טכניים יבנו עד קו 0.	
יב. בנייה עד לקו 0	בתא שטח מס' 1 תותר הקמת חדרי מדרגות, מעליות, והסעדה חדרי שירות, חדרי מכונות, מתקנים טכניים ומצללות.	
יג. מפלס הגג		
הרכבים		4.2
שימושים		4.2.1
דרכים וחנויות		
שימושים		4.2.1
א. הסדרה	הסדרת רדיוס הסיבוב שבין רח' אחד העם לשד' הרצל.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי צידי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר חדרי מלון	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגווש מירבי	מס' הא שטח	יעוד	
		מתחת הקובעת	קדמי						מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שרות				עיקרי
	לפי תשריט 287/ג	2	9	43.0	60%	114	72.9%	10,196	2,076	720	2,900	4,500	1,398	1	מלונאות
לפי תכנית 287/ג	לפי תשריט 287/ג	2	9	43.0	60%	203	72.8%	18,149.9	3,997.9	979	5,696	7,476	2,493	2	

- * תכנית שתי הקומות שמתחת לכניסה לקובעת 100% כל אחת.
- ** זכויות הבנייה עבור מסחר יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התירות ומתוך סך כל הזכויות המפורטות לעיל.
- *** גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או התפורה, הנמדד מבין השניים מהתקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- **** קו בניין למרפסות בחזית הקיזמית לאורך קו הרחוב יהיה 2.5 מ' מקו גבול המגרש.
- ***** גובה הכניסה לקובעת ייקבע עד 1.5 מ' מעל מפלס הכניש בצד הגובל עם מגרש מס' 10.

6. הוראות נוספות**6.1 – חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מעלה:
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה

לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.3 – חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 – פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה השטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5 – עיצוב אדריכלי

תכנית העיצוב תכלול מאפיינים חזותיים המשתלבים בבינוי הקרוב. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה מקומית.

6.6 - פיתוח תשתיות

6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תר ביוב, ו/או דרך, ו/או כמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
6.6.5 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.7 – סיכונים סיסמיים

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.8 – הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.9 - מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית מקומית בשטח למניעת זיהום מים תכלול הוראות בדבר הקמתן של מערכות הולכה ויטהור שפכים, באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי אין בשימושים המוצעים בתכנית כדי להביא לפגיעה באיכות מי התהום ומים עיליים.

6.10 - ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית – רשות ניקוז כנרת.
6.11 – ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
6.13 – שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14 – מבנים קיימים
מבנים קיימים ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדות בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.
6.15 – מבנים להריסה
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה או גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסה המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
6.16 – אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה השטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.17 – עודפי חפירה ופסולת בניה
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.18 – תנאים למתן היתר בניה
א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. ב. לא יינתן היתר בניה למלון ע"י הועדה המקומית, אלא לאחר שתוגש אליה התחייבות תאגיד מים וביוב "מי רקת" בדבר הפעלת מט"ש "ביתניה" באופן מלא לפני הגשת בקשה לאיכלוס המלון. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 – רשיון העתקה לעץ הדקל.

6.19 - סידורים לנכים
 קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון המהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.20 – שימור וניצול מי נגר עילי
 א. מי נגר עיל מתחם התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

6.21 – חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008")
 ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.22 – איכות הסביבה
 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הקמתן של מערכות הולכה וטיהור השפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים ומי התהום.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בנייה עבור תא שטח 1	הריסת המבנה הקיים בפועל

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 02.01.14 מספר תאגיד:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חתום: <i>[Handwritten Name]</i> תפקיד: <i>[Handwritten Title]</i> כתובת: <i>[Handwritten Address]</i> טל: 03-6918787	שם: אדריכל דוד נופר אדריכל נתנאל בן יצחק תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 02.01.14 מספר תאגיד:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חתום: <i>[Handwritten Name]</i> תפקיד: <i>[Handwritten Title]</i> כתובת: <i>[Handwritten Address]</i> טל: 03-6918787	שם: אדריכל דוד נופר אדריכל נתנאל בן יצחק תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 02.01.14 מספר תאגיד: 510646821	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חתום: <i>[Handwritten Name]</i> תפקיד: <i>[Handwritten Title]</i> כתובת: <i>[Handwritten Address]</i> טל: 5412222	שם: חברת מלונות ריץ מזרח ירושלים בע"מ תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 02.01.14 מספר תאגיד:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חתום: <i>[Handwritten Name]</i> תפקיד: <i>[Handwritten Title]</i> כתובת: <i>[Handwritten Address]</i> טל: <i>[Handwritten Phone]</i>	שם: עיריית טבריה - מהנדס העיר תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 02.01.14 מספר תאגיד: 510646821	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חתום: <i>[Handwritten Name]</i> תפקיד: <i>[Handwritten Title]</i> כתובת: <i>[Handwritten Address]</i> טל: 5412222	שם: חברת מלונות ריץ מזרח ירושלים בע"מ תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 02.01.14 מספר תאגיד:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חתום: <i>[Handwritten Name]</i> תפקיד: <i>[Handwritten Title]</i> כתובת: <i>[Handwritten Address]</i> טל: <i>[Handwritten Phone]</i>	שם: עיריית טבריה - מהנדס העיר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 02.01.14 מספר תאגיד: 511218661	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חתום: <i>[Handwritten Name]</i> תפקיד: <i>[Handwritten Title]</i> כתובת: <i>[Handwritten Address]</i> טל: <i>[Handwritten Phone]</i>	שם: מלון שלום (אילת) בע"מ תאגיד:	בעל עניין בקרקע