

2014522

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
05-12-2017
ענבר שמיר אדריכלות
נתקבל

תכנית מס' ג/20976

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20976

שם תוכנית: מתחם חמי טבריה הותיקה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: טבריה
סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="375 1114 726 1271" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20976 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7858 מיום 27-12-2017</p> </div>	<div data-bbox="869 989 1324 1326" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20976 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.9.16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נלמעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לזכות אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

הכנרת, אגם המים המתוקים היחיד בישראל, הינה נכס טבע יחודי בעל ערכים היסטוריים, דתיים ותרבותיים. מתחם "חמי טבריה" בחופה הדרומי של טבריה, שראשיתו בשנת 1924, הוא אחד המוקדים המשמעותיים והותיקים ביותר מבין רצף המוקדים התיירותיים הסובבים אותה.

במתחם ששטחו כ-221 דונם מספר פרויקטים בולטים בנויים:

- מלון רימונים מינרל (לשעבר "הולדי אין") – 250 חדר (500 מיטות).
- חמי טבריה הצעירה – מרכז ספא.
- חמי רמב"ן (חמי טבריה הותיקה), בנוי ממערב לדרך מס' 90, על שפת הכנרת, ממול ל"חמי טבריה הצעירה", משמש אף הוא כמרכז ספא.
- שטחי מסחר, ביה"ס למלונאות, בריכת האריה וכו' בהיקף אלפי מ"ר נוספים.

עם זאת קיים חוסר איזון בין המיעוט יחסי של אמצעי אכסון תיירותי קיימים אל מול היקפי הספא והמסחר. חוסר איזון זה בולט עוד יותר נוסח הפוטנציאל הייחודי שיש באתר – מעיינות מים טרמליים בעלי ייחודות וסגולות רפואיות.

בנוסף, באתר הותיק הרמה המלונאית הקיימת אינה בת תחרות לפרוייקטים דומים הקיימים בטבריה. אמנם תמ"א 13 מאפשרת את הקמתן של עד 1500 יחידות איכסון מלונאיות נוספות באזור הצפוני של המתחם אולם ממצאים ארכיאולוגיים וקברים מונעים את מימושו של פוטנציאל זה.

לפיכך מציעה התכנית קבלת זכויות בניה בין האזורים השונים ואת הקמתו של מתחם מלון נופש ייחודי ברמה A בהיקף 150 יחידות איכסון (300 מיטות), בהתבסס על המבנים הקיימים של חמי טבריה הותיקה. לצד חיזוק המוקד התיירותי הקיים צפוי הפיתוח המחודש של המתחם לתרום להעלאת תדמיתה של העיר טבריה ולסייע ליצור כניסה ראויה לעיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מתחם חמי טבריה הותיקה

מספר התוכנית ג/20976

1.2 שטח התוכנית 12.47 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10/2016

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית מפורטת בסמכות מחוזית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 - מרחב תכנון מקומי
 - ו. מקומית טבריה
 - קואורדינטה X 251800
 - קואורדינטה Y 741450
- 1.5.2 תיאור מקום
 - דרומית-מזרחית לחמי טבריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 - רשות מקומית
 - עיריית טבריה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות
 - נפה
 - יישוב
 - שכונה
 - רחוב
 - מספר בית
 - חלק מתחום הרשות
 - כנרת
 - טבריה
 -
 -
 -

ימרסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15070	• מוסדר	• חלק מהגוש		14,7,6,5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל"ר

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

-

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
18071/ג	• שינוי	תכנית זו אושרה בולחוי"ף ביום 16/09/15 ובולנת"ע ביום 29/12/15 : קביעת גובה בינוי 24 מ' בהתאם לעקרונות תמ"א 13.	י.פ. 6854	10/08/2014
11764/ג	• כפיפות	תכנית לתניונים תת קרקעיים	י.פ. 5047	17/01/2002
טה/מק/ג/14/287	• כפיפות	הוראות בניה- טבריה	י.פ. 5041	24/12/2001
תמ"א 13	• כפיפות	תכנית זו אושרה בולחוי"ף ביום 16/09/15 קביעת גובה בינוי 24 מ' בהתאם לעקרונות תמ"א 13. תכנית זו אושרה בולנת"ע ביום 29/12/15 בהתאם 1. לסעיף 1.6.8 להוראות תמ"א 13 : תוספת ק.ש. 1 : מלונאות אינטנסיבית 2. קביעת גובה בינוי 24 מ' בהתאם לעקרונות תמ"א 13.	י.פ. 2760	5/11/81
תמ"א 35	• כפיפות	מרקס עירוני, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים, אגן היקוות הכנרת.	י.פ. 5474	27.12.05
תמ"מ 2/9	• כפיפות	ישוב עירוני, שטח ללא מגבלות סביבתיות	י.פ. 5696	30/07/07
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	אזור רגישות א' 1	י.פ. 1955	12/7/07
תמ"א 5/ב/34	• כפיפות	קו מים באיכות מי שתיה	י.פ. 5998	14/09/2009
תמ"א 8	• כפיפות	שטח גן לאומי מוכרז חמת טבריה	י.פ. 2759	29/10/81
תמ"א 1/12	• כפיפות	מלון עירוני	י.פ. 6137	21/09/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	מחוזית	אריס ענבר	אוקטובר 2016		16		• מחייב	הוראות התוכנית
	מחוזית	אריס ענבר	אוקטובר 2016	1		1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	מחוזית	אריס ענבר	פברואר 2016	1		1: 500	• מנחה	נספח בינוי עקרוני
	מחוזית	גסאן מזאוי	פברואר 2016	2		1: 250	• מנחה	נספח תנועה עקרוני + חתכים
	מחוזית	ענבל אברהם	מרץ 2015	2	24	1: 500	• מנחה	נספח מים וביוב + הוראות
	מחוזית	ענבל אברהם	פברואר 2015		30		• מנחה	הוראות ניקוז

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				חמי טבריה בע"מ	520001777	הירדן 100 א' טבריה 14200	04-722192		04-6724054	niritadv@bezeqint.net	

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	דוא"ל
				חמי טבריה בע"מ	520001777	הירדן 100 א' טבריה 14200	04-722192		04-6724054	niritadv@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				רשות מקרקעי ישראל	500101761	ת.ד. 580, נצרת עלית 17000	04-6558211		04-6558839	tzafontichnun@land.gov.il
• חוכרים				חמי טבריה	520001777	הירדן 100 א' טבריה 14200	04-722192		04-6724054	niritadv@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע אחרים

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכלות ובינוי ערים	איריס ענבר	056241243	31132	ענבר שמיר אדריכלות בע"מ	514921253	משמר העמק	04-9896017	052-2666975	04-9898920	Inbararc-iris@mh.org.il
• מודד	מודד	סולימאן שאהין		819	סולימאן שאהין		עראבה	04-6740272		04-6740272	suleman@inter.net.il
• יועץ תנועה	מהנדס	גסאן מאוי		79631	גסאן מאוי		ת.ד. 8064, נצרת	04-6566475	050-5589133	04-6566475	mgassan@gmail.com
• יועצת מים וביוב	מהנדסת	ענבל אברהם	37679743		ענבל הנדסה בע"מ		מסד	04-6778733	050-7705325		inbaleng@gmail.com

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
קו מים 4" ומעלה	קו מעיינות מלחים של מקורות

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

פיתוח וחיזוק המוקד התיירותי בכניסה הדרומית לטבריה – חמי רמב"ן (חמי טבריה הותיקה), באמצעות הקמת מלון נופש ומכלול אטרקציות משלימות על בסיס מבנה הספא הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת מסגרת תכנונית חדשה לפיתוח תיירות ואיכסון מלונאי במוקד תיירות מרפא קיים.
2. שינוי יעוד משטח תיירות למלונאות- איכסון מלונאי.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לאזור מלונאות.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. תוספת ק.ש.1- מלונאות אנטנסיבית בגבולות התכנית בלבד, באישור ולנת"ע מיום 29/12/15.
6. קביעת גובה בינוי 24 מ', באישור וולחוי"ף מיום 16.9.15 ישיבה מס' 116, ולנת"ע מיום 29.12.15 ישיבה מס' 563.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 12.47 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מבורט	מתארי				
	+10.136		+6.842	3.294	דונם	תיירות
	+150		+150		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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עתיקות	הנחיות מיוחדות- הקו המלוח	סביבה חופית		
1		1	מלונאות – איכסון מלונאי	1
5			דרך מוצעת	5
12,13	12		דרך מאושרת	12,13

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		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
79.23	9.88	מלונאות – איכסון מלונאי		80.67	10.06	תיירות
19.33	2.41	דרך מאושרת		19.33	2.41	דרך מאושרת
1.44	0.18	דרך מוצעת				
100.00	12.47	סה"כ		100.00	12.47	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות – איכסון מלונאי
4.1.1	שימושים
	<p>בית מלון כהגדרתו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות למלון עירוני בלבד. יותרו השימושים הנדרשים לשימוש זה כגון: לובי כניסה, מסדרונות מעבר משותפים, מחסנים, חדרים למערכות טכניות והנדסיות, מעברים מקורים, מרחבים מוגנים וכל שימוש אחר הבא לשרת את השימוש העיקרי.</p> <p>מסעדות, מסחר, בתי קפה, משרדי הנהלה.</p> <p>מועדונים, חדרי פעילות ובתי שעשועים, בריכה.</p> <p>מתקני רחצה, ספא, ספורט ומשחקים, מצללות, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מדרגות, קירות תומכים, גדרות, תאורת רחוב וכל הדרוש לפיתוח האזור.</p> <p>מיסעות, שטחי פריקה וטעינה, דרכים וחניות, מדרכות, מפרצים וחניית אוטובוסים.</p> <p>מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעברי מים, ביוב ותקשורת.</p>
4.1.2	הוראות
בינוי	<p>מספר מרבי של יחידות איכסון מלונאי: 150 יחידות איכסון (300 מיטות).</p> <p>חניות מקורות ואותת קרקעיות לפי תכנית ג/11764.</p>
בניה בת קיימא	<p>תכנון המבנים ישלב ככל הניתן עקרונות בניה ירוקה ובת קיימא בהתחשב בהנחיות המעודכנות של משרד התיירות, כגון: שימוש באנרגיה מתחדשת, מיחזור מים, התייעלות אנרגטית כולל תאורה טבעית, גופי תאורה חסכוניים ומערכות כיבוי אוטומטיות, מערכות מזוג אוויר מתקדמות, אמצעים להפחתת התחממות (סבילים ופעילים), מערכות חוסכות מים, מערכות בקרת טמפרטורה, שימוש בצמחיה מקומית, איסוף מי נגר להשקייה, נגישות לתחבורה ציבורית.</p>
תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. הגשת נספח בינוי וחניה משותף לכל תחום התכנית.</p> <p>ב. החניה לשטח זה תשולב בתחום המגרש, ותתן מענה לצרכי הפרויקט ופרויקטים סמוכים של יזמי התכנית.</p> <p>ג. השימושים המפורטים לעיל בסעיף 4.1.1 משרתים את אורחי המלון בלבד. כל שימוש המשרת משתמשים נוספים ידרשו מקומות חניה נוספים בהתאם לתקן.</p> <p>במתקן איכסון מלונאי- אישור משרד התיירות לנושאים הבאים:</p> <p>א. התאמת הבקשה להיתר לתקנים פיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מלון עירוני.</p> <p>ב. עמידה בהנחיות העדכניות של משרד התיירות לבניה ירוקה ובת קיימא.</p>

4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
	<p>הכל עפ"י הוראות תכניות מס' ג/18071.</p> <p>ישמש לכבישים, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעברי מים, ביוב ותקשורת.</p>
4.3.2	הוראות
	<p>הכל עפ"י הוראות תכניות מס' ג/18071.</p> <p>בחזית מבנה חמי רמב"ן הקיים יאושר קרוי מפולש קיים לכניסה למבנה, הורדת נוסעים ומעבר כלי רכב, וכן שיפוצו ותחזוקתו של קרוי זה בתחום הדרך.</p> <p>בהתאם לצרכי תנועה ובטיחות עתידיים ניתן לקבוע הסדרי תנועה חדשים בדרך 90 בקטע שמול חזית המלון, לרבות ביטול דרך השירות בכניסה למלון, וכן תיתכן הריסת הגגון שמעל הדרך בכניסה למלון. הריסתו לא תחשב כפגיעה בזכויות הקיימות במגרש.</p> <p>תא שטח 12 – דרך מאושרת בהנחיות מיוחדות:</p> <p>א. בכל שלבי התכנון והביצוע, בתחום רצועת הדרך עם הנחיות מיוחדות בה קיים מפעל הטיית המעינות המלוחים וקו הביוב, נדרש תאום ואישור מקורות בכפוף לכתב התחייבות כלפי מקורות והיתר ראש רשות המים והביוב.</p> <p>ב. בתחום זה תאושר הנחת צנרת לתחזוקה ופיתוח של מפעל הטיית המעינות המלוחים וקו הביוב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (דונם)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא השטח (%)	מספר חדרים	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר) (4)				
			סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
				עיקרי											שרות
מלונאות – איכסון מלונאי	1	9.50	16,480	10,136 6,344 (3)	173%	75%	150		24	7	לפי המבנה הקיים	3	3	3	3

(1) גובה המבנים יימדד ממפלס הבנוי הקיים – מפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנה כולל קומת מתקנים טכניים, שירות ומעקות בטיחות מעל פני גג עליון.

(2) מתוך שטחי השרות כ 2,000 מ"ר עבור חניה מקורה.

(3) תאושר בליטת עמודים עד 60 ס"מ מקו בניין קדמי לצורך תמיכת הקומות העליונות וחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. יאושר גגון מפולש קיים בכניסה למבנה (קומת כניסה) במיקומו הנוכחי (קו 0), כולל בליטה לקרוי קטע דרך מאושרת המאפשר מעבר כלי רכב.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

1. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת תכנית ניקוז שאושרה ע"י מהנדס הרשות המקומית ורשות ניקוז כנרת.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת תכנית ביוב מפורטת לטיפול בשפכי המתחם. תכנית שאושרה ע"י מהנדס הרשות המקומית, תאגיד מים וביוב "מי רקת", משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מקדים הכולל נספח בינוי לאישור ועדת השימור העירונית של טבריה.
5. תנאי לאכלוס המלון והפעלתו יהיה הסדרת דרך הגישה לחניה לרבות המדרכות לאורכה.
6. תנאי למתן היתר בניה – אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מאושרת.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. דרכים וחניות

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית להבטחת מעבר גישה אם בדרך אספלט, שביל בטון או בדרך אחרת.

6.4. חלוקה ורישום

תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/הוכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התשריט או התוכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על-פי כל דין.

6.5. 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.

6.6. שטח עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטי: מפורטים להלן) 3679/0 "טבריה וחמת" י"פ: 4256 עמ' 473 מיום: 27/10/1994, הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.7. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה

במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה העיקרי.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון תיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהמטקן	
	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

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 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)

6.8 ניקוז
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית והצגת תכנית ניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.9 מים
 השלמת "ביצוע מערכת מים עפ"י תכנית מאושרת" על ידי משרד הבריאות.

6.10 ביוב

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת תכנית ביוב מפורטת לטיפול בשפכי המתחם. תכנית שאושרה ע"י מהנדס הרשות המקומית, תאגיד הרשות המקומית, תאגיד מים וביוב "מי רקת", משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.
3. שדרוג תחנות השאיבה לביוב "סירונית, ו"חמי טבריה" באישור כל הגורמים המוסמכים לרבות משרד הבריאות.
4. מתן היתרי הבניה יותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכנרת וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.

5. מערכת אספקת המים במתחם "חמי טבריה" תחובר למערכת מי השתייה של תאגיד "מי רקת", באופן שיהיה ניתן לספק כל צריכת המתחם למי השתייה גם במקרה של השבתה מלאה של מתקן הטיפול המקומי (מתקן טיפול במי שתייה).
6. כל שינוי במערכת התשתיות בתחום התכנית (תשתיות, קוי מי שתייה, קוי מים שאינם לשתייה, קוי מים טרמו-מינרליים וקוי ביוב) טעון אישור בכתב ומראש מאת משרד הבריאות.
7. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח מכוח תכנית זו – תאום מול משרד הבריאות בנוגע להמשך הפעלת מתחם מרחצאות "חמי טבריה" הותיקה.

6.11. עודפי חפירה ופסולת בנין

התר 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 ומשרד הגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. גבולות האתר הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.12. פיקוד העורף

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

6.13. עיצוב אדריכלי

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 המקומית.

6.14. פיתוח תשתיות

1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
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.
3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.15. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.17 מבנים להריסה
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תכנה של תכנית זו.</p>

6.18 אשפה
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.19 סידורים לנכים
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>

6.20 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>

6.21 נגר עילי
<p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חמי טבריה בע"מ ח.פ. 520001777	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: חמי טבריה בע"מ	מספר תאגיד: 520001777

עורך התוכנית	שם: אדר' איריס ענבר	תאריך: 13.10.16
	תאגיד: ענבר שמיר אדריכלות בע"מ	מספר תאגיד: 514921253
	חתימה: דניאל - חמי אדריכלות בע"מ ח.פ. 514921253	

יזם בפועל	שם: חמי טבריה בע"מ	תאריך:
	תאגיד: חמי טבריה בע"מ	מספר תאגיד: 520001777
	חתימה: חמי טבריה בע"מ ח.פ. 520001777	

בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד: 500101761
	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: חמי טבריה בע"מ	תאריך:
	תאגיד: חמי טבריה בע"מ	מספר תאגיד: 520001777
	חתימה: חמי טבריה בע"מ ח.פ. 520001777	