

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0213520

מתחם תיירות טופז - עכו, הסדרת שימושים לתקופת ביניים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עכו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/08/2021

להפקיד את התכנית

08/11/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא להסדיר לתקופת ביניים, את השימושים הקיימים והמבנים הקיימים בתא השטח, אשר אושרו ברובם במסגרת היתרים קודמים, ובמסגרת תכניות מפורטות קודמות.

פקיעתה המוחלטת של התכנית המפורטת האחרונה שחלה על אותו תא שטח, תכנית ג/7146, הביאה לכך שלא ניתן לאשר תוספות בניה תפעוליות למבנים הקיימים, אשר הוקמו לפני עשרות שנים, ולא ניתן לעדכן את השימוש המסחרי הקיים בהיתר בקומה א' של המבנה לאולם שמחות, בדומה לשימוש שקיים כל השנים בקומת הקרקע של המבנה עפ"י היתר.

בנוסף, התכנית מבקשת לאפשר לגיטימציה לסגירת ארקה בקומת הקרקע, אשר בוצעה בשנות ה-90, ללא שהושלם הליך הוצאת היתר לגביה, ושימוש בה כמשרדים של אולם האירועים, וכן מבקשת להסדיר מתקני מיזוג אוויר גדולים שהוצבו על הגג ואינם פטורים מהיתר, ולמקם אותם באופן שיסתיר ויצמצם את חשיפתם לעין, בפרט במבט לכיוון הים, מגשר הכניסה לעכו.

כאמור, מטרת תכנית נקודתית זו העומדת לדיון, היא להסדיר לתקופת ביניים את האמור לעיל, וכל זאת עד להשלמתה והוצאתה לפועל של תכנית מפורטת כוללת המקודמת ע"י עיריית עכו - לפיתוח מלונאי ותיירותי באזור המלונאות וחוף הרחצה ברצועה הדרומית של חוף הים, עד למוצא נחל הנעמן - ומהווה תכנון כולל למלונאות ותיירות ולמרחב הציבורי, לרבות: חוף הים, שמורת החוף, חוף הרחצה, שבילים, דרכים, וחניות ציבוריות. מטבעה, תכנית כזו אורכת זמן עד לגיבוש התכנון הרצוי ולאישורה, וכן דורשת תקופת זמן נוספת לצורך יישומה והוצאתה לפועל ע"י תכניות מפורטות ו/או היתרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מתחם תיירות טופז - עכו, הסדרת שימושים לתקופת
 ביניים

מספר התכנית 213-0213520

12.500 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	208075
קואורדינאטה Y	757700

1.5.2 תיאור מקום

המבאות הדרומיים של עכו, מדרום לצומת עכו דרום, ממזרח לחוף היס, מצפון לנחל הנעמן וממערב לרחוב דוד רמז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עכו	רמז דוד		

מבואות עכו דרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18036	מוסדר	חלק	38, 41	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 7146	300

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/01/2009		5908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 12 /א. הוראות תכנית תתל/ 12 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 12 /א
21/02/2017	3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21535
28/02/1996	2025	4386	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 7146 אשר תוקפה פקע.	החלפה	ג/ 7146
17/03/1996	2360	4392	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 849. הוראות תכנית ג/ 849 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 849
07/05/1998	3505	4642	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9007. הוראות תכנית ג/ 9007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפטר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסת גדרות חורגות מגבולות החלקה	17: 41 12/03/2020	אילן אפטר	12/03/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		17: 41 12/03/2020	שרון לבנברג	12/03/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 10 22/12/2019	אילן אפטר	22/12/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אולמי איריס בע"מ	עכו	(1)		04-9551385	04-9918117	topazhall1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2446.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפטר	101141		חיפה	שרת משה	82	077-9526345	050-8961504	prilan@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	(1)		04-8536607	04-8512706	alinor@levenberg.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	105903		בוסתן הגליל	(2)		077-4110420	077-4110421	l.s.sharon@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9074.

(2) כתובת: ת.ד. 1243.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מטרת התכנית

הסדרת השימושים הקיימים לאולמות אירועים, לתקופת ביניים, וקביעת הוראות וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת השימושים והוראות הבנייה בתחום התכנית.

ב. איחוד חלקות: 38, 41.

ג. קביעת הוראות בינוי ועיצוב, להצבת מתקנים ומערכות על גג הבניין.

ד. קביעת ייעודי קרקע, שימושים והוראות להסדרת המצב הקיים במגרש, באופן זמני עד להכנת תכנית חדשה למלונאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תיירות	200
דרך מאושרת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	200
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	300
גבול מגבלות בניה	תיירות	200
להריסה	דרך מאושרת	300
להריסה	תיירות	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,005	8.04
תיירות לפי ג/ 21535	11,495	91.96
סה"כ	12,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	981.68	7.89
תיירות	11,462.94	92.11
סה"כ	12,444.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. אולמות אירועים (קיימים).</p> <p>ב. כל שימוש נלווה, הנדרש לתפעול האולמות הקיימים, כגון: משרדי האולמות, מטבחים, חדרי עובדים, חדרי תפעול, תחזוקה, אחסנה, ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. התכנית תאפשר את פעילותם השוטפת ותחזוקתם של אולמות האירועים הקיימים. לא תתאפשר בנייה, למעט לצורך תחזוקת המבנה ומתן אפשרות לפעילותו השוטפת.</p> <p>ב. הגדרות הקיימים בגבול המגרש, והחורגים מתחומו מדרום וממזרח, יפורקו ויוזזו לגבולות המגרש, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>מועד ההריסה יהיה כפי שנקבע בסעי' 7 בהוראות (שלבי ביצוע).</p> <p>ג. מתקנים טכניים על גג הבניין יוצמדו למעקים הצפוני והדרומי של הגג, זאת על מנת לפנות את מרבית שטח הגג ולאפשר צפייה לכיוון העיר העתיקה והים. בנוסף, יש לכסות את המתקנים בפרגוד קל להסתרתם.</p> <p>ד. מתקנים נלווים קיימים בחצר המשק יטופלו כך שלא יהוו מטרד ויזואלי.</p> <p>ה. בביטול שנאי על עמוד והסבתו לחדר שנאים, שיידרשו במהלך הגשת הבקשה להיתר בניה ללגליזציה, יש לתאם מיקום לחדר השנאה עם חברת החשמל וכן עם מהנדסת העיר או מי מטעמה, כך שלא תיווצר סתירה לתכניות עתידיות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. דרכים, חניות ציבוריות ומדרכות</p> <p>ב. תחנות הסעה</p> <p>ג. שבילי אופניים</p> <p>שימושים נלווים:</p> <p>ד. נטיעות וגינון</p> <p>ה. ריהוט רחוב - ספסלים, מצללות</p> <p>ו. אלמנטים הקשורים לבטיחות הולכי הרגל או הנוסעים</p> <p>ז. אלמנטים קישוטיים - מזרקות, פסלים וכד'</p> <p>ח. מערכות תשתית</p>
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. יזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע הבאים במקומם חייבים לבצע על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולים בתכנית זו, כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון, נטיעות וריהוט רחוב, הכל בהתאם לתכנית ביצוע שתאושר על ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. יזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל את הסלילה המפורטת לעיל ללא תלות בהגשת בקשה להיתר בניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי										
10 (3)		12 (2)	25	44	5000	800 (1)	4200	11495	200	תיירות
אחורי										
5		3								
צידי- שמאלי										
5										
צידי- ימני										
5										

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל ח' טרנספורמציה.
- (2) תותר תוספת גובה עבור מתקנים טכניים, חדר מדרגות ופיר מעלית על הגג.
- (3) או לפי תשריט (בנייה קיימת).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



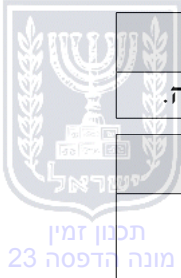
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף היום אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית, ובהתאם למסומן בנספח החניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. מונה הדפסה 23</p> <p>ב. תכנית זו מאחדת את חלקות 38 ו-41 בגוש 18036. תנאי להיתר בניה יהיה רישום החלקה החדשה המאוחדת.</p> <p>ג. רישום השטחים באחריות יזמי התכנית.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>6. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו</p> <p>8. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>9. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>10. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>11. ארון רשת - 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>

6.3	חשמל
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.4	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. השטח להחדרת מים לקרקע יהיה בשיעור של 15% , לפי תמא 34 / ב / 4, וכמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. תנאי להיתר בניה בתכנית המבקשת להעתיק עצים בתחום התכנית יהיה תיאום עם פקיד היערות וקבלת אישורו להעתקה.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית, בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ או העצים המיועדים להעתקה, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ, באמצעות אגרונום</p>

<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחומה.</p>	
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי. ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי להיתר בניה בתחום התכנית, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. אישור רשות הטבע והגנים ב. אישור משרד הבריאות ג. אישור יועץ נגישות בכל היתר בנייה שיתקבל מכח תכנית זו יש לציין שתוקף השימוש יפקע עם פקיעתה של התכנית.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>א. תוקף התכנית יפקע תוך 5 שנים או עד לכניסתה לתוקף של תכנית מפורטת למלונאות, לפי המוקדם מבין השניים.</p> <p>ב. הריסת המבנה תתבצע תוך 3 שנים ממועד תום תוקפה של תכנית זו.</p> <p>ג. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את תוקפה של תכנית זו לשנתיים נוספות. ההארכה תהיה מותנית בכך שבמועד הגשת הבקשה לארכה תוגש התכנית להקמת המלון במגרש נשוא הדיון למוסדות התכנון.</p>	<p>הגדרות ההיקפיים של המתחם הקיים, המצויים ע"פ תכנית זו בתחום הרחבת דרכים, הן ממזרח והן מדרום למתחם, והמסומנות בנספח הבינוי - "להריסה" - לא ידרשו להריסה במהלך תקופת הביניים, אלא ביחד עם ביצוע ההריסה העתידית של הבניין הקיים, אשר תידרש לצורך הקמת המתחם התיירותי העתידי, ז"א במהלך 3 השנים הראשונות לאחר סיום תוקף תב"ע זו (213-0213520).</p>

7.2 מימוש התכנית

