

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0382770

שטח למלונאות בגוש 18036 חלקה 3, 4, 19, 54, 66



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/11/2021

להפקיד את התכנית

07/06/2023

תאריך יו"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

מלון "חוף עכו" ממוקם בחוף הדרומי של עכו, באזור מתפתח של תיירות ומגורים, בין רחוב יהונתן החשמונאי וטיילת החוף. התכנית באה להסדיר את ייעודי הקרקע ואת תצורת המגרש כך שיתאים למבנה המלון הקיים ולאפשר את שיפוצו ושיקומו של המלון קיים, לרבות הרחבתו והפיכתו למלון מדרגה B - עירוני, עפ"י פרוגרמה של משרד התיירות, ע"י הגדלת מספר חדרי המלון מ - 80 חדרים לכ - 120 חדרים. התכנית מציעה הרחבת שטחי בנייה של המלון על גבי מבנה מס' 1, הריסת מבנה 5 ובנייה של מבנה חדש במקומו כמתואר בתשריטים, אך גם מאפשרת הריסה ובנייה מחדש, של כל המבנים או חלקם ובניית מבנים חדשים בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית, כמו כן, התכנית מאפשרת הקמת מבנים בחזית הפונה לים ולטיילת, לשימושים של מסחר תיירותי נלווה, כדוגמת בתי קפה ומסעדות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שטח למלונאות בגוש 18036 חלקה 3, 4, 19, 54, 66

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 213-0382770

שטח התכנית 4.440 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	207915
קואורדינאטה Y	757964

1.5.2 תיאור מקום

"מלון חוף עכו" - ברחוב יהונתן החשמונאי, אזור בתי המלון, החוף והטיילת הדרומית - עכו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		יונתן החשמונאי	עכו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18036	מוסדר	חלק		3-4, 19, 54, 66

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 - פרק חופים. הוראות תכנית תמא/ 1 - פרק חופים, תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 13 - ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 - ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 - ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	2954			25/08/1983
תתל/ 12 - א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/12-א. הוראות תכנית תתל/12-א תחולנה על תכנית זו.	5908			29/01/2009
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 21535	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21535, הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	7454	3807		21/02/2017
ג/ 320	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 320, בתחומה של תכנית זו	786	2050		25/08/1960
ג/ 849	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 849, בתחומה של תכנית זו	4392	2360		17/03/1996
ג/ 9126	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9126. הוראות תכנית ג/ 9126 תחולנה על תכנית זו.	5198	2885		26/06/2003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל מינס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל מינס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גיליון 1 מתוך 2 - נספח נופי מחייב חלקית, לעניין טבלת גובה מבנים	09: 58 05/02/2023	אייל מינס	18/01/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	גיליון 2 מתוך 2 - חזיתות, חתכים ומבטים	09: 59 05/02/2023	אייל מינס	18/01/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח חניות - רקע	10: 30 05/02/2023	אלה חוטימסקי	12/01/2023	1	1: 100	רקע	חניה
לא	טבלת הקצאה	11: 55 16/05/2023	רלי טרייסטמן	18/04/2023	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תקן - נספח לטבלת הקצאה ולוח איזון	11: 56 16/05/2023	רלי טרייסטמן	18/04/2023	15	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח נופי סביבתי	11: 44 16/05/2023	הדר רודין	20/04/2022	27	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	10: 02 05/02/2023	שרון שחר	05/01/2023	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא		19: 23 02/04/2023	אייל מינס	17/12/2015		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עכו	עכו	ויצמן	23	04-9956190	04-9956119	ruth- r@akko.mu ni.il
	פרטי			קרן סגולה לפיתוח בע"מ	הרצליה	שנקר אריה	18	09-9502007	09-9511755	kslp@bezeq int.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרן סגולה לפיתוח בע"מ	הרצליה	שנקר אריה	18	09-9502007	09-9511755	kslp@bezeqint.net

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	אייל מינס	112508		לוחמי הגיטאות	לוחמי הגיטאות		04-9933826	04-9933874	EyalM@loh. co.il
	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי			רקפת	רקפת	145	054-5388495		atmadid@net vision.net.il
	מודד	ג'ורג' חזאן	1176		אבו סנאן	(1)				george.hazza n@gmail.co m
	שמאי	רלי טרייסטמן	382		לוד	(2)	3	03-5372526		lea@traistma n.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	הדר רודין	54456		געתון	(3)				rudinhadar@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	שרון שחר			שימשית	(4)	11	04-6010577		shalands@zahav.net.il

(1) כתובת: אבו סנאן, ת.ד. 361, מיקוד 2490500.

(2) כתובת: "בית אייזנברג" הערבה 3, איירפורט סיטי, ת.ד. 1146, נמל תעופה לוד.

(3) כתובת: קיבוץ געתון, ד.נ. אשרת.

(4) כתובת: שחם 11, שמשית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 מתחם מלון קיים שיפוצו ושיקומו והפיכתו למלון מדרגת B עירוני, על פי פרוגרמת משרד התיירות וכן הגדלת מספר חדרי המלון מ- 80 חדרים לכ- 120.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1. הסדרת שטח למלונאות כך שיתאים למבנה המלון הקיים.
2. שינוי יעוד ממגרש מיוחד לפיתוח שפת ים, שצ"פ וחנייה ציבורית לתיירות.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה לתוספת בנייה והוראות להריסה ובנייה מחדש.
4. קביעת זכויות בנייה עבור שטחי מסחר תיירותי נלווה.
5. תוספת קומות לצרכי חדרי אירוח ופעילויות המלון.
6. הוראות בניוי ארכיטקטוניים לשיפוץ ושיקום המלון הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	1
חוף רחצה	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תיירות	1
חזית מסחרית	תיירות	1
להריסה	תיירות	1
תחום חוף ים	חוף רחצה	6
תחום חוף ים	תיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד לפיתוח שפת הים	3,837.18	86.37
שטח חניה ציבורי לכלי רכב	399.72	9
שטח ציבורי פתוח	206.02	4.64
סה"כ	4,442.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חוף רחצה	212.28	4.78
תיירות	4,230.64	95.22
סה"כ	4,442.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אכסניות, מלונאות וחדרי אירוח, לרבות שימושים נוספים במבנים המלונאים, ב"יעודים מיוחדים" אשר יהיו עד 15% מסך השטחים המותרים העיקריים במלון, ושימושם יהיה בהתאם לרשימת ה"יעודים המיוחדים", המתפרסמת מעת לעת, בחוזר מנכ"ל של משרד התיירות, כגון לובי בידורי, מועדון לילה, אולם מופעים, כנסים, חדרי ישיבות, בית כנסת, מסעדה מיוחדת, מועדון בריאות, מרכז עסקים ומרכז מבקרים, אשר מיועדים לשימושם של באי המלון. כמו כן, יותרו שימושי מסחר תיירותי, בהיקף מצומצם, כגון: חנות למכירת מזכרות, דברי אמנות, גלריות וכד', מקומות בילוי כגון מסעדות ובתי קפה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות כלליות:</p> <p>כל בנייה במתחם המלון, תערך בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון, של משרד התיירות ובהתאם לעקרונות התכנוניים המובעים בתכנית הבינוי המצורפת כנספח לתכנית זו. שטחי הבנייה הנוספים, עבור "יעודים מיוחדים" ועבור מסחר תיירותי, יהיו מסך השטחים המותרים העיקריים, בהתאם למפורט בטבלה 5 והם יהיו בהתייחס לבנייה קיימת, או לבנייה מוצעת בתכנית ויותאמו למתפרסם בחוזר המנכ"ל של משרד התיירות המתפרסם מעת לעת. שטחי המסחר ימוקמו במפלסי הקרקע של המלון, בזיקה לטיילת ולמעברים הציבוריים, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>יש לדאוג להפרדה מוחלטת בין הכניסות לשטחי המסחר והכניסות לאזור המלונאות.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הראות בינוי:</p> <p>התכנית מציעה הרחבת שטחי בנייה של המלון, כמפורט:</p> <p>א. מבנה מס' 1 - במבנה זה, יותר להוסיף עד 7 קומות נוספות מעל הקיים, סה"כ 8 קומות, בגובה 31 מ', באופן הבא:</p> <p>בקומות התחתונות הקיימות ובקומה אחת נוספת בקונטור מלא, כאשר גובה הקומה השלישית הנוספת, לא יעלה על 5 מ', סה"כ 3 קומות, ימוקמו הפונקציות הציבוריות, לרבות שימושים למסחר מלונאי, בתי קפה ומסעדות בחלק הפונה כלפי גבול המגרש הדרום מערבי על פי תשריט מצב מוצע.</p> <p>הקומות הנוספות העליונות, מעל שלוש הקומות הציבוריות, בהן ימוקמו חדרי האירוח, ייבנו בנסיגה הדרגתית אל קו ה - 100 מ'.</p> <p>ב. מבנה מס 2 - מבנה בן 2 קומות, בגובה של 9 מ'. יותר שימוש למלונאות. בקומת הקרקע, הפונה לטיילת והים, יתאפשר שימוש מסחרי ציבורי, כגון: מסעדות ובתי קפה.</p> <p>מפלס קומת הקרקע, יותאם למפלסי הטיילת ומפלס חצר המלון.</p> <p>ג. מבנים מס 3 + 4 - מבנים בני 2 קומות, בגובה של 9 מ', בהתאם למצב הקיים.</p> <p>ד. מבנה מס' 5 - המבנה הקיים ייהרס ובמקומו ייבנה בניין חדש בן 6 קומות, בגובה של 24 מ', קומת הקרקע תשמש לחנייה נגישה, חנייה תפעולית, ושירותים תפעוליים שונים, של המלון, לרבות חדרי אשפה ומחסנים והקומות מעל, ישמשו לחדרי אירוח ושימושים מלונאים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p>

4.1	תיירות
	<p>ביצוע שינויים מתכנית הבינוי המוצעת:</p> <p>א. מבנה 2 - ניתן לאשר את הריסת מבנה מס' 2 הקיים והקמת מבנה לטובת שימוש מסחרי ציבורי, בגובה של קומה אחת ובגובה של 3.8 מ' ובקו בניין מערבי של 3 מ'. השטח בין המבנה המוצע לבין הטיילת יהיה ללא גידור, לטובת שימושי מסחר. זאת, בכפוף להכנת תכנית בינוי אשר תאפשר, ככל הניתן, מראה נוף פתוח מכיוון מזרח למערב ואשר תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. מבנה 1 - ככל ומבנה 2 הקיים ייהרס וייבנה מחדש כמפורט לעיל, ניתן יהיה להוסיף קומה למבנה 1, באופן שבניין 1, יהיה בן 9 קומות ובגובה של 35 מ'.</p> <p>ג. ככל שכלל המבנים ייהרסו, הבנייה החדשה תוסג מזרחה, כלל הניתן.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות זיזיות:</p> <p>בתוספת בנייה על גבי מבנה מס' 1, תותר בניית מרפסות זיזיות פתוחות זו על גבי זו, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992. המרפסות הזיזיות יהיו בשטח של עד 5 מ"ר לכל חדר אירוח, את המרפסות הזיזיות, ניתן יהיה למקם בחריגה מעבר לקו בניין, עד 40%, וברוחב שלא יעלה על 200 ס"מ מעבר לקו הבניין.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותר למקם מתקני אשפה בגבול המגרש מעבר לקווי הבניין באופן אשר ישולב בתכנון ובעיצוב הכולל של המבנה ובכפוף להנחיות מחלקת תברואה של הרשות, בהתאם לנספח הבינוי המצורף ובהתאם להנחיות פרטניות.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>מתקנים ומערכות טכניות:</p> <p>מערכות טכניות ימוקמו על גבי הגגות, של בניין מס' 1 ובניין 5 החדש. המתקנים והמערכות ירוכזו ככל האפשר ויוסתרו ע"י פתרונות אדריכליים נאותים ובהתאם להנחיות פרטניות. במבנים הקיימים 2-4, קיימות מערכות טכניות והן תהיינה ללא שינוי. ככל שידרש, יתוכנן מסתור בהתייחס לעיצוב האדריכלי של המבנים.</p> <p>מערכות כגון: צוברי גז, מכלי סולר, חדר טרנספורמציה וכד' ניתן יהיה להעמיד בגבולות המגרש, מעבר לקווי הבניין והם ימוקמו באופן שלא ייראה לעיין ויתוכנן להם מסתור בהתייחס לעיצוב האדריכלי של המבנים.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>גדרות:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר לבניית מבנה מס' 1 ומבנה מס' 5, כמסומן בתכנית, יהיה הצגת פריסה של הגדרות המקיפות את גבולות המגרש המלונאי והצגת אופי השינוי שיש לבצע בגדרות הקיימות, בהתאם לשימושים השונים במבני המלון.</p> <p>ב. בחזיתות בהם יהיו שימושי מסחר ציבוריים:</p> <p>מבנה 2 ככל וייהרס וייבנה מחדש ללא חדרי מלון בחזיתו המערבית וכן החזית הדרום מערבית של מבנה 1, יוסרו הגדרות, בין המבנה לטיילת לטובת שימושי המסחר.</p> <p>ג. בין מבנה 2 למבנים 1 ו- 4 וכן בחזית המזרחית, בין הבניינים, יותר גידור בשקיפות.</p> <p>ד. הגדרות אשר יגדירו את המתחם המלונאי, יתוכננו בהתאם לתכנית הבינוי ובהתאם לפרט שבנספח הבינוי ובתאום עם הועדה המקומית. יש להציג פתרון אסתטי המשתלב בפיתוח החוף</p>



4.1	תיירות
	<p>הדרומי ובהתייחס להנחיות המרחביות המאושרות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>שילוט :</p> <p>השילוט למלון יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות במועד הוצאת ההיתר.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>א. מבנה מס' 1 :</p> <p>בתוספת הבנייה מעל מבנה מס' 1, יראו את קו המתאר של הבניין הקיים, כקו הבניין לצורך בנייה של קומה נוספת אחת מעל השתיים הקיימות, שאר הקומות ייבנו בנסיגה כלפי קו ה - 100 מ'. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הבלטת יסודות, עמודים ואלמנטי שלד, לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית הקומות הנוספות, מעבר לקו המתאר של הבניין ובתנאי שלא יחרגו מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>ב. מבנה מס' 2 :</p> <p>החזית המערבית, של מבנה 2, הינה חזית מסחרית. במרווח, שבין המבנה לגבול המגרש, ניתן יהיה להקים גוונים ופרגולות לרבות פינות ישיבה, לטובת הציבור הרחב.</p> <p>ככל והיזם יבקש להרוס את בניין 2 ולהקים במקומו מבנה חדש, ייקבע קו בניין של 3 מ', בתחומו ניתן יהיה להקים גוונים ופרגולות לרבות פינות ישיבה, לטובת הציבור הרחב.</p> <p>ג. מבנה מס' 5 - בהתאם לקווי הבניין המוצעים בתשריט מצב מוצע.</p>
ט	<p>מרתפים</p> <p>במבנה מס 1, קיימת קומת מרתף חלקית, ינקטו הסידורים הנדרשים, למניעת חדירת מים.</p>
י	<p>גגות</p> <p>גגות :</p> <p>א. גגות בניין מס' 1 ובניין מס' 5, יתפקדו כחזית חמישית, של בית המלון כמרחב נגיש פעיל ומעוצב. תותר בניית פרגולות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, בנסיגה מינימלית של 300 ס"מ מקצה הגג.</p> <p>ב. יותר להקים גינון ונטיעות, מתקני נופש ומשחק לשימוש אורחי המלון, גובה תחתית הפרגולות תהיה 250 ס"מ, שטחי הפרגולות בגג, יהוו עד 25% משטח הגג אשר מיועד לשימוש באי המלון, עיצובם וחומרי הגמר מהם יהיו עשויים, יותאם לעיצוב חזיתות המבנים הקיימים ויהיה בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא יותר להקים גידור בגובה שהינו מעבר לגובה של מעקה גג תקני.</p> <p>ד. מתקנים ומערכות טכניים ירוכזו במידת האפשר ויוסותרו על ידי פתרונות אדריכליים נאותים, כלפי הולכי רגל במפלס הרחוב וגם ביחס לנצפות ממבנים אחרים סמוכים.</p> <p>ה. ביציאה מגרם המדרגות והמעלית המובילים לגג, כחלק מתכנון הגג כחזית חמישית פעילה לרווחת אורחי המלון, ניתן יהיה לאפשר בניית קירוי קשיח, במרכז הגג, של עד 30 מ"ר מעבר לקו המתאר, של היציאה לגג, הקירוי יהיה מפולש לפחות משני צדדיו ויהיה מיועד לפעילות אורחי המלון בגג המבנה לטובת מזנון, אחסנה וכיו"ב, הקירוי יהיה בנסיגה של 300 ס"מ לפחות מקצה הגג.</p> <p>ו. גגות מבנים 2-4 הקיימים, יטופלו כחזית חמישית, לרבות הסתרת מערכות וכו'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.1	תיירות
יא	<p>עיצוב אדריכלי חמרי גמר :</p> <p>א. כל בנייה חדשה שתיבנה תבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר ברי קיימא, ותהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות במועד הגשת הבקשה להיתר. ב. ככל ובניין 2, ייהרס וייבנה במקומו מבנה חדש, בהתאם למצוין בסעיף 4.1.2 ג', המבנה יעוצב בשקיפות רבה לטובת שימוש מסחר ציבורי.</p>
יב	<p>הוראות בדבר ביסוס במבנה מס' 1, המיועד לתוספת קומות תערך בדיקת מערכות על ידי מומחה. במידת האפשר תופרדנה מערכות התוספת ממערכות הבניין הקיים בכל הנוגע לקונסטרוקציה ונשיאת עומסים.</p>
יג	<p>חניה החנייה המוצעת לבאי המלון, תהיה בתחום החנייה הציבורית, מאחר שבהתאם לבינוי הקיים, לא ניתן להקצות מקומות חנייה לפי תקן החנייה בתחום המגרש המלונאי, הוועדה המקומית רשאית לדרוש מהיזמים לשלם עבור מקומות החנייה המוצעים בנספח החנייה, תמורה כספית, לקרן חנייה עירונית שתוקם לשם כך, גובה התשלום יקבע ע"י משרד מהנדס העיר. במקרה של הריסה, של כל מבני המלון ובנייה חדשה, נדרש לתכנן קומת חנייה תת קרקעית אחת, לצורכי מקומות חנייה לעובדי ובאי המלון.</p>
יד	<p>הוראות בינוי הריסת מבנים קיימים ובנייה מחדש :</p> <p>א. במקרה של הריסה של מבנים קיימים ובנייה מחדש, ניתן יהיה להציע תכנית בינוי חדשה לאישור הוועדה המקומית למעט השימושים למסחר מלונאי, אשר יהיו בהתאם לתשריט המוצע. גמישות תכנונית זו, תתאפשר בתנאי שתכנית הבינוי שתוצע, תעמוד בדרישות הבאות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוודא, ככל הניתן, מראה נוף פתוח מכיוון מזרח למערב. 2. הבנייה החדשה, תוסג מזרחה לכיוון קו ה - 100 ככל הניתן. 3. תכנון המבנים החדשים, יהיה בהתאם להנחיות פרטניות ככל שיאושרו לעניין מבנים מילונאיים. <p>ב. תותר בניית מרפסות זיזיות פתוחות זו ע"ג זו, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992, המרפסות יהיו בשטח של 5 מ"ר לכל יחידת אירוח, ניתן יהיה למקם בחריגה מעבר לקו בניין, עד 40% וברוחב שלא יעלה על 200 ס"מ מעבר לקו הבניין ולא מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>ג. מערכות טכניות ימוקמו על גבי הגגות, המערכות ירוכזו ככל האפשר ויוסרתו ע"י פתרונות אדריכליים נאותים. מערכות כגון צוברי גז, מכלי סולר, חדר טרנספורמציה וכד' ניתן יהיה להעמיד בגבולות המגרש, מעבר לקווי הבניין והם ימוקמו באופן שלא ייראה לעיין ויתוכנן להם מסתור בהתייחס לעיצוב האדריכלי של המבנים.</p> <p>ד. גדרות : ראה סעיף 4.1.2 ז.</p> <p>ה. גגות המבנים יתפקדו כחזית חמישית, בתכנית הבינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה להציע שימושים מלונאיים על גגות המבנה.</p> <p>ו. כל בנייה חדשה, תהיה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר ברי קיימא, הבנייה וחמרי הגמר, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות במועד הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ז. כל בנייה חדשה, תעמוד בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.</p>

4.1	תיירות
	<p>ח. בבנייה חדשה, נדרש להקים קומת מרתף לצורך חניה תת קרקעית, מחסנים ושטחים טכניים בשטח של 85% משטח המגרש ובתנאי שיישאר לפחות 15% משטח המגרש להחדרת מי נגר, תכנית חנייה כללית למלון, לרבות תכנית החנייה בקומת המרתף, תוצג לאישור הוועדה המקומית ותהיה בהתאם לתקנים הנדרשים למועד הוצאת ההיתר.</p> <p>קו בנין מינימלי לקומה התת קרקעית יהיה בהתאם להערה ב' בטבלה 5.</p>
4.2	חוף רחצה
4.2.1	שימושים
	<p>חופי רחצה, טיילות, פעילות כלי שיט, שטחי גינון, שטחי ספורט ונופש, מתקני משחק, אזורי שהייה והתכנסות, אזורי ישיבה, אזורי הצללה, שירותי מצילים ושירותי חוף, שיטור, אחסנה (אחסנת ציוד כלי שייט) ועזרה ראשונה נלווים לשירותי חוף, קיוסקים והסעדה.</p> <p>שימושים אלה יהיו פתוחים לציבור הרחב.</p> <p>מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים,</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כמפורט בתכנית 213-0210765</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
									שרות	עיקרי						שרות
650 (9)	(8)	(7)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2) 60	סה"כ שטחי בניה (1) 237	2	5	40	190	4230	1	תיירות	תיירות

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בנין בתשריט :

קו בנין אדום - קו בנין לבניה חדשה, של מלונאות או מסחר מלונאי, לרבות במקרה, של הריסת מבנים 2 ו-5.

בנייה מעל מבנה מס' 1 - קווי הבנין לתוספת קומה, מעל השתיים הקיימות, יהיו בהתאם לקו המתאר של המבנה הקיים, ע"פ היתרי הבנייה, בתוספת הבלטות יסודות, עמודים ואלמנטי שלד, לצורך חיזוק הבניין הקיים, בניית הקומות הנוספות העליונות, ייבנו בנסיגה הדרגתית, כלפי קו ה - 100 מ'.

במידה וכל המבנים יהרסו ויוקם מלון חדש, קו הבנין המערבי, יוסג ככל הניתן מזרחה.

קו בנין מינימאלי, לקומת חנייה תת קרקעית יהיה 0.5 מ', למעט באזור הירידה למרתף, בכפוף להשארת 15% משטח המגרש למי נגר.

ב. ככל שיוצע להרוס את בנין 2, תיבנה קומה נוספת מעל מבנה 1, בהתאם לטבלה המצורפת בתכנית הבינוי, לענין גובה מבנים וקומות המבנים, בכפוף להכנת תכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. הגבהים המוצעים ומספר הקומות המוצעות בטבלה, הינם גם במקרה של הריסת המבנים הקיימים במלון ובנייה מחדש.

ד. ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה, שטחי שירות וגם שטחים עיקריים מעל למפלט הכניסה אל מתחת למפלט הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוך סל הזכויות, עד 4%, לטובת שימושי מסחר תיירותי במבנים 1 ו-2.

במקרה של הריסה, של כל מבני המלון ובנייה חדשה, שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת, יוגדלו עד ל- 85%, עבור תכנון קומת חנייה אחת, תת קרקעית, לצורכי מקומות חנייה לעובדי ובאי המלון.

(2) התכסית המוצעת, מתייחסת למצב, של הרחבת המלון. במקרה של הריסת כל המבנים ובנייה מחדש, שטח התכסית יהיה 50%.

(3) תותר הקמת מבנה 1, בגובה של 31 מ'. ככל שמבנה מס' 2 ייהרס, תותר בניית קומה תשיעית במבנה 1 ובגובה שלא יעלה על 35 מ'. מבנה מס' 5, יהיה בן שש קומות ובגובה של 24 מ'. ככל שבנין 2 ייהרס וייבנה מבנה חדש במקומו לשימושי מסחר תיירותי, גובהו יהיה עד 3.8 מ.

גובה המבנים המוצעים והקיימים, יהיה בהתאם לטבלה המצורפת בתכנית הבינוי, גיליון 1.

גובה המבנים, יימדד עד גג התקרה העליונה ואינו כולל את גובה מעקה הגג, גובה המערכות הנדרשות לבנין ומסתורי המערכות, את פיר המעליות וחדרי המדרגות, העולים לגג והפרגולות המוצעות על גגות בניינים 1 ו- 5.

(4) מספר הקומות במבנים הקיימים, יהיה בהתאם לטבלה המצורפת בתכנית הבינוי, גיליון 1. ככל שמבנה מס' 2 ייהרס, תותר בניית קומה תשיעית במבנה 1 ובגובה, שתקרת הגג העליונה, לא תעלה על 35

מ'.

ככל שמבנה 2 ייהרס וייבנה מבנה חדש במקומו לשימושי מסחר תיירותי, המבנה יתוכנן בגובה של קומה אחת בלבד.

(5) קו בניין צפוני - קו הבניין המוצע בתשריט הינו במקרה של הריסה ובנייה מחדש, קווי בנין לתוספת בנייה מעל בניין קיים, יהיו בהתאם לקווי המתאר, של הבניין הקיים ובהתאם לסעיף 4.1.2.

(6) קו בניין דרומי - קו הבניין המוצע בתשריט הינו במקרה של הריסה ובנייה מחדש, קווי בנין לתוספת בנייה מעל בניין קיים, יהיו בהתאם לקווי המתאר, של הבניין הקיים ובהתאם לסעיף 4.1.2.

(7) קו בניין מערבי - קו הבניין המוצע בתשריט הינו במקרה של הריסה ובנייה מחדש, של בניין 2. קווי בנין לתוספת בנייה מעל בניין קיים, יהיו בהתאם לקווי המתאר, של הבניין הקיים ובהתאם לסעיף 4.1.2.

4.1.2.

(8) קו בניין מזרחי - קו הבניין המוצע בתשריט הינו במקרה של הריסה ובנייה מחדש, קווי בנין לתוספת בנייה מעל בניין קיים, יהיו בהתאם לקווי המתאר, של הבניין הקיים ובהתאם לסעיף 4.1.2.

(9) ניתן יהיה להקים מרפסות זיזיות, זו על גבי זו, אשר יהיו בשטח של עד 5 מ"ר לכל חדר אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או אישור היחידה הסביבתית, בנושאים הבאים:</p> <p>א. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. תכנון למערכות האוורור של הבניין, אשר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תכנית תאורה המראה את מקורות האור, במבנים ובתחום המגרש, גובהם, עוצמתם, אורכי גל, כיווניות ואמצעים למניעת זליגת אור אל חוף הים.</p> <p>ה. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ז. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית ובכלל זה, מניעת מפגעים סביבתיים מאתרי התארגנות ומניעת הפרעה לפעילות בחוף.</p> <p>ח. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.</p> <p>ט. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>י. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>יא. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למשרד איגוד ערים לאיכות הסביבה ולאגף התברואה ברשות והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>

6.2

חשמל

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מצייר הקו	מהתיל החיצוני	
	3.00 מ'	1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
		2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד)
	2.00 מ'	
	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה
		3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
	5.00 מ'	תיל חשוף או מצופה
		4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
	2.00 מ'	כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :
40.00 מ'		6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו :
	0.5 מ'	7. כבלי חשמל, מתח נמוך
	3.00 מ'	8. כבלי חשמל מתח גבוה
		9. כבלי חשמל מתח עליון
		10. ארון רשת
	1.00 מ'	בתיאום עם חברת החשמל

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

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(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p style="text-align: center;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>א. בתכנון המבנים יש להבטיח סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. הנגשת המבנים תהיה בהתאם לחוק ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, לחוק התכנון והבניה פרק ה' 1א "נגישות לאנשים עם מוגבלות" ולתקנון התכנון והבניה חלק ח' 1 פרק א' "בנין ציבורי חדש", תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב- 2011 ולתקנים הישראליים הרלוונטיים.</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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 עליל.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p style="text-align: center;">כתב שיפוי</p> <p>יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה במקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה.</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>

<p>6.7 כתב שיפוי</p>	<p>6.7</p>
<p>היזם מתחייב לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית זו.</p>	
<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בניה, לבנייה חדשה במקום המבנים הקיימים כולם או חלקם, הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח בתיאום עם מהנדס העיר, לאישור הועדה המקומית והולחו"ף. ב. תנאי להוצאת היתר בניה לתוספות הבינוי בהתאם לתכנית זו, יהיה הגשה והוצאת היתר להסבת מבנה 2 או חלקו, בקומת הקרקע הפונה לכיוון הטיילת, לשימושים מסחריים. ג. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, לאישור הועדה המקומית. ד. ביצוע גדרות הפרדה סביב הבנייה המבוצעת.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, הינו, הסדרת נושא רישום תצ"ר כנדרש בחוק התו"ב 1965 . רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 עתיקות</p> <p>1. היה והשטח נשוא הבקשה להיתר, נמצא באזור שמוגדר כאזור עתיקות, כל עבודה בתחום השטח, תתואם ותבוצע כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"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, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חניה</p> <p>לא יינתן היתר בניה, אלא רק לאחר הגשת תכנית לפתרון החנייה, אשר תוצג לאישור מהנדס העיר ותהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ובהתאם לשימושים השונים, אשר יוצגו בבקשה להיתר. במקרים בהם, לדעת הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר, לא ניתן יהיה להקצות מקומות חנייה לפי תקן החנייה העדכני למועד הגשת הבקשה להיתר, תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש מהיזמים לשלם עבור מקומות החנייה הנוספים אשר יידרשו ע"פ תקן, תמורה כספית, לקרן חנייה עירונית שתוקם לשם כך, גובה התשלום יקבע ע"י משרד מהנדס העיר.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p>	<p>6.12</p>



6.12	ניהול מי נגר
<p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. בתכניות הבקשה להיתר, יקבעו הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטית, 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>	



6.13	הריסות ופינויים
<p>א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה, אשר יופיעו בבקשה להיתר להקמת מבנה או גדר במקומם.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה סימון המבנה/גדר להריסה, בבקשה להיתר.</p> <p>ג. אישור אכלוס, יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

15 שנה

