

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0701011

מלון היין

מחוז

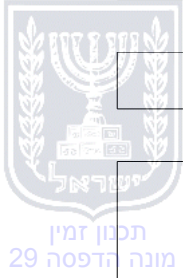
דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

אזור התעשייה הישן באילת צפוי לעבור התחדשות עירונית אשר מוסדרת בתוכנית מס' 250/03/2. בהתאם למגמת ההתחדשות באזור התעשייה.

המגרש בתכנית פונה לציר ראשי, רחוב הבורסקאי שעתיד להיות אחד הצירים המקשרים בין העיר ואזור בתי המלון לרבות המתחם בו התפנה שדה התעופה.

המוסד הקולינרי "יינות אילת" קיים כבר למעלה מ 15 שנה באזור התעשייה, המקום מהווה אבן שואבת לאנשי יין מהארץ ומהעולם והינו המשואה של עולם היין באילת ומארח כ 10,000 איש בשנה.

התוכנית מבקשת הקמת מלון, לצד חנות היין הקיימת, אשר יהווה נקודת ציון התחלתית להתחדשות אזור התעשייה וחיוקו של מוסד תרבותי אילתי מקומי ובינלאומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מלון היין
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	602-0701011
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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	אילת
קואורדינאטה X	195654
קואורדינאטה Y	386880

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה הישן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	הבורסקאי	17	
אילת	הדייג		

שכונה אזור התעשייה הישן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40051	לא מוסדר	חלק		1

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
258	250 /03 /2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
26/01/2015	3071	6974	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /12 /180. הוראות תכנית 02 /12 /180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	180 /02 /12
17/02/1983	1043	2893	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /101 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /2
16/02/1978		2413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /105 /2 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /105 /03 /2
10/04/2018	6752	7756	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /250 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	250 /03 /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 37 27/07/2021	ארז אלה	27/07/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחנייה יהיה מחייב לנושאים הבאים: - כניסות ויציאות - איזורי פריקה	15: 41 27/07/2021	אבי בן ברוך	01/06/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 59 18/11/2021	ארז אלה	18/11/2021	1	1: 250	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	ערן לס		אי טי אל משקאות בע"מ	אילת	הרתך	6	08-6330155		eran@eilat wines.co.il

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	ארז אלה	119087	הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.c o.il
יועץ תנועה	יועץ	אבי בן ברוך		עברי שירותי הנדסה בע"מ	אילת	רוזמרין	2	074-7034321		avi@ivrieng. com
מודד	מודד	עלא עואד	987	עואד עלא מודדים מוסמכים בע"מ	באר אורה	משעול כוכב	20			alaawad75@g mail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

מסגרת תכנונית להקמת מלון ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממסחר, תעשייה קלה ומלאכה למלונאות (אכסון מלונאי) עם חזית מסחרית.
2. קביעת הוראות בינוי, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למותן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

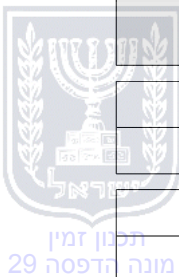
יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	988	100
סה"כ	988	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	988.34	100
סה"כ	988.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים:</p> <p>1. בקומת הקרקע: א. מלונאות:</p> <p>1. בתחום התכנית יתאפשר בינוי למלון עירוני משולב בהתאם לתקני משרד התיירות ותמ"א 1/12 לאכסון מלונאי.</p> <p>2. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחודה.</p> <p>3. לא יתאפשר הצמדה או שיוך קנייני של חדרי המלון לדיירי קבע כדוגמת מלון דירות או מלון דירות נופש.</p> <p>ב. חזית מסחרית: חזית מסחרית לרחוב הבורסקאי. השימוש בקומת הקרקע יהיה למסחר בלבד למעט לובי הכניסה שישרת את כלל השימושים.</p> <p>2. בקומות העליונות: א. מלונאות ושימושים נלווים כגון: חדרי מלון, חללים משותפים, ספא לרבות בריכת שחייה ומשרדים.</p> <p>ב. בקומה השמינית יותרו שימושים לבריכת שחייה, בר, כל קירווי הנחוץ לבריכה, מלתחות וחללים ומתקנים טכניים.</p> <p>3. בקומת המרתף: א. שטחים עיקריים לשימושים נלווים לשימוש המלונאי כגון מטבח, ח. ישיבות, ספא.</p> <p>ב. שטחי שירות לצרכי שירות (כגון מחסנים, ח. בטחון, ח. טרפו, ח. טכניים), שטחי שירות לצרכי תפעול לשימוש המלונאי כגון חניה, חדר כביסה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ייקבע מפלס ה-0.00 לפי מפלס רחוב הבורסקאי בחלק הסמוך לכניסה למגרש.</p> <p>2. לאורך החזית הפונה לרחוב הבורסקאי תתוכנן קולונדה בעומק שלא יפחת מ 4 מ'. הקולונדה תבוצע במפלס הרחוב. בחזית הפונה לרחוב הדייג יותרו חצר משק, חנייה תפעולית ואחסנה.</p> <p>3. לא תותר הקמת קירות וגדרות הפרדה לרחוב הבורסקאי, בחזיתות הצידיים והאחורית שאינן פונות לחזית הקולונדה תותר בניית גדרות הפרדה בין המגרשים.</p> <p>4. גובה גדר בנויה לא יעלה על 0.8 מ' מגובה המדרכה הצמודה לחזית רחוב.</p> <p>5. מתקנים טכניים יהיו על גג המבנה בקומה השמינית.</p> <p>6. מעקה הסתרה למתקנים הטכניים לא יעלה על 2 מ' מפני הקומה העליונה.</p> <p>7. על הגדרות הבנויים תותר בניית גדר עד לגובה כולל, יחד עם הגדר הבנויה, של 1.80 מ'.</p> <p>8. חומרי הגמר יהיו על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת בקשה להיתר ויתואמו עם מהנדס העיר.</p> <p>9. גובה השערים להולכי רגל ו/או לחניות לא יעלה על 1.80 מ'. השערים ייפתחו לפני המגרש או החוצה בתחומי המגרש בלבד ובתנאי שפתיחתם לא תפריע לתנועת הולכי הרגל.</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
10. גובה קומת המסחר לא ייפחת מ-2.75 מ'.	
<p align="center">זיקת הנאה</p> <p align="center">סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. בתחום המסומן בזיקת הנאה להולכי רגל יתאפשר מעבר ונגישות לציבור אשר יפותח כחלק מהמדרכה. בתחום זה תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל.</p> <p>2. בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל לא תותר הקמת גדרות.</p> <p>3. בתחום זיקת הנאה רגלי לא ימוקמו תשתיות גלויות.</p>	ב
<p align="center">מסחר</p> <p align="center">סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>בתחום המסומן לחזית מסחרית יתאפשרו שימושים המוגדרים בתקן משרד התיירות למתקני אכסון תיירותי תחת שימושי מסחר תיירותי וייעודים מיוחדים.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
								100	300		1	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)			
								1820	140	1330	3980	1	תיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)		
(4) 0	(3) 4	2	0	2	(2) 8	32	(1) 92	75	1820	140	1430	4280	988	1	<סך הכל>	מלונאות (אכסון מלונאי)

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

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה להמיר עד 15% בין השימושים, באישור הועדה המקומית.
- תותר המרה של עד 10% מהשטח העיקרי לשטח שירות, באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יחידות אירוח. יתאפשר שינוי של עד 25% במספר חדרי האירוח ללא תוספת זכויות..
- (2) מניין הקומות כולל את קומות הקרקע + 6 קומות לחדרי אירוח + קומה לשימושי מלונאות עיקריים ושימושים טכניים.
- (3) לרחוב הדייג קו בניין 4 מ'.
- (4) לרחוב הבורסקאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

היתרי בנייה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה:



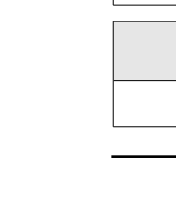
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה "בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה".
2. תאום עם משרד הבריאות.
3. אישור אגף התנועה של עיריית אילת להסדרי החנייה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות של כלי הרכב ומספר החניות.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית אילת בכל הנוגע לטיפול במערכות הטכניות של המבנה, במתקני אשפה ובמניעת מטרדים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל לתכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, וככל הנדרש פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
7. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית תאום עם רשות התעופה האזרחית.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרדי הבריאות ונציגי המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות על פי כל דין.
10. סיכונים ססמיים:
 - א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.
 11. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה תאום לנושא מס' הקומות מול משרד הבטחון.
 12. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
 13. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת של היחידה הסביבתית כי אין מטרדים ממגרשים סמוכים המונעים הקמת מלון בתחום המגרש.

6.2**חניה**

1. ככל שתוגש בקשה להיתר בניה בתוך 5 שנים מאישורה של תכנית זו יהיה תקן החניה למלונאות 1: 4. ככל שיתבקש היתר בניה לאחר מועד זה יהיה תקן החניה לפי התקן הארצי. ניתן יהיה לעשות שימוש במתקני חניה לצורך חישוב התקן, בכפוף להיתר הבניה והבטחת אופן ההפעלה, התפעול ואחזקת המתקנים ועמידת המתקנים בתקן 5437 ובהנחיות מנהל התכנון בנושא מתקני חניה לרבות תיקונים או נוהל שיחליף אותו לעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד למעט חניה תפעולית אשר תותר בקומת הקרקע בחצר משק סגורה.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- א. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה ולא יעלה על הגובה המאושר בתכנית זו..
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

	<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.3</p>
<p>ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.</p>		
	<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע קיומת אפשרית של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ 3.0 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר אישור מחברת החשמל.</p>		
	<p>6.5 ניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>1. הניקוז יהיה בתחום המגרש ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. על עורך בקשה להיתר בנייה להבטיח כי המתחם מוגן מנגר חיצוני. 3. על עורך הקשה להיתר להפנות את מי הנגר הפנימי במתחם לתוואי הניקוז העירוני באישור מהנדס הוועדה המקומית. 4. נגר עילי ממשטחים בעלי פוטנציאל זיהום למי תהום יעברו טיפול קדם בהתאם לצורך טרם הזרמתם למערכת הניקוז.</p>		
	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר. לכל עסק נוסף במבנה תהיה כניסה נפרדת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה שמעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>		
	<p>6.7 סקר סייסמי</p>	<p>6.7</p>
<p>1. הכנת דוח גיאו-הנדסי על ידי בעל מקצוע מומחה בתחום, שבמסגרתו יקבע בין השאר : א. חתך הקרקע וסיווגו בהתאם לדרישות תקן 413, וזאת בהסתמך על ביצוע קידוח אחד לפחות לעומק של 30 מטר בסמוך למבנים הקיימים. ב. קיומם של תנאי סף להתנזלות ובהסתמך על ביצוע מדידות מקובלות בקידוחים מפני השטח לעומק של 20 מטר. ג. ספקטרום-תגובה אופייני וזאת בהסתמך על ביצוע סקר תגובת-אתר מסויים על פי ההנחיות בתקן 413 המעודכן. ולחילופין בהסתמך על נתוני סקר קיים בקרבה מידית ורלבנטית לשטח התוכנית. ד. אפשרות לקיומם של העתקים פעילים/חשודים -כפעילים בשטח התוכנית וזאת בהסתמך על מפת התקן המעודכנת בהוצאת המכון הגיאולוגי (עדכון אחרון 01/2020). 2. הצגת תכנון הנדסי של המבנה/מבנים כמקשה אחת ועמידותם בסיכון הסייסמי לפי תקן 413 ותיקוניו שבתוקף ובהתייחס לממצאים בדוח הגיאו-הנדסי. התכנון ילווה בהצהרות המהנדס-קונסטרוקטור והמתכנן האחראי, כי התכנון עומד בדרישות תקן 413 תוך הטמעת הממצאים ומסקנות הדוח הגיאו-הנדסי.</p>		
	<p>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר בלבד.</p>		

6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	2. יש לצמצם ככל האפשר פליטת אבק ורעשים באתר הבניה, בזמן הבניה על מנת לצמצם הפרעה ומטרדים לשכנים.

6.9	רישום שטחים ציבוריים סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
	1. בתוואי השטח המסומן בתשריט לזיקת הנאה תתאפשר זכות מעבר לציבור ותירשם הערה על כך בפנקס רישום המקרקעין. 2. הקולונדה בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל תתואם עם מהנדס הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר.

6.10	תשתיות
	1. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. 2. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 3. החיבור למערכת הביוב העירונית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אין לחבר ביוב שאינו ביוב סניטרי למערכת הביוב העירונית. כל בעל המגרש המייצר ביוב שאינו סניטרי יטפל בביוב בתחום המגרש עד לרמה של ביוב סניטרי כפי שיקבע תאגיד המים והביוב. 5. לכל מגרש יותקן חיבור יחיד של ביוב. 6. כל צנרת תהיה מחומרים אל מתכתיים המאושרים ע"י תאגיד המים והביוב. 7. כל מבני תשתיות ולוגיסטיקה כגון חדרי חשמל, חדרי טרפו, חדרי משאבות, מאגרי מים וכו' ייבנו בתחום המבנה, בקומות המרתף ו/או בגלריות טכניות סגורות. הכל בתאום ועל פי הנחיות אגף שפע בעיר. 8. חדרי אשפה יהיו בתחום המגרש, מבונים מוסתרים ועם גישה לרכב פנימי. הכל בתאום ועל פי הנחיות אגף שפע בעיר. 9. מתקני גז יוצבו בתחום המגרש באופן המאפשר נגישות מן החוץ ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר בניה

6.11	
	1. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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

	לא רלוונטי
--	------------