

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0382770

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



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 213-0382770

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 29/11/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



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 מסדירה את ייעודי הקרקע ואת תצורת המגרש כך שיתאים למבנה המלון הקיים ותאפשר שיפוץ ושדרוג 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 - 140 חדרים. התכנית מציעה הרחבה של שטחי הבנייה של המלון על גבי מבנה מס' 1, הפיכת קומת הקרקע של מבנה מס' 2 בחזית הפונה לים ולטיילת לקומת מסחר פתוחה לציבור לשימושים כגון: בתי קפה ומסעדות או הריסת המבנה והקמת מבנה חדש למסחר, הריסת מבנה מס' 5 ובנייה של מבנה חדש במקומו והשאר 2 מבנים קיימים במצבם הנוכחי. לחילופין התכנית מאפשרת הריסה ובנייה מחדש, של כל המבנים או חלקם ובניית מבנים חדשים תחתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 213-0382770

שטח התכנית 4.440 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 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



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עכו

207915 קואורדינאטה X

757964 קואורדינאטה Y

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



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/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל מינס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל מינס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	11/10/2023	אייל מינס	15: 59 22/10/2023	גיליון 1 מתוך 2 - נספח בינוי מחייב חלקית, לעניין טבלת גובה מבנים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	11/10/2023	אייל מינס	16: 01 22/10/2023	גיליון 2 מתוך 2 - חזיתות, מבטים וחתכים	לא
חניה	רקע	1: 100	1	10/10/2023	אלה חוטימסקי	13: 45 11/10/2023	נספח חניות - רקע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	18/04/2023	רלי טרייסטמן	11: 55 16/05/2023	טבלת הקצאה	לא
טבלאות הקצאה	רקע	1: 1	15	18/04/2023	רלי טרייסטמן	14: 00 11/10/2023	נספח לטבלת הקצאה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1		05/01/2023	הדר רודין	13: 39 11/10/2023	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	10/10/2023	שרון שחר	13: 46 11/10/2023	תכנית פיתוח נופית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		17/12/2015	אייל מינס	19: 23 02/04/2023		לא

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.ג. אשרת.

(4) כתובת: שחם 11, שמשית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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, שיפוץ, שדרוג והפיכת המלון למלון מדרגת B עירוני, על פי פרוגרמת משרד התיירות וכן הגדלת מספר חדרי המלון מ- 80 חדרים לכ- 140 חדרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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. קביעת הוראות בינוי ארכיטקטוניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 מלונאיים, בהתאם לרשימת "יעודים מיוחדים", 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 כגון: חנות למכירת מזכרות, דברי אמנות, גלריות וכד', מסעדות ובתי קפה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. הוראות כלליות:</p> <p>א. כל בנייה במתחם המלון, תהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון, של משרד התיירות ובהתאם לעקרונות התכנוניים בנספח הבינוי לתכנית.</p> <p>ב. שטחי הבנייה עבור "יעודים מיוחדים" ועבור מסחר יהיו מסך השטחים העיקריים, בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>ג. שטחי המסחר ימוקמו במפלסי הקרקע, בזיקה לטיילת ולמעברים הציבוריים, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ד. תהיה הפרדה בין הכניסות לשטחי המסחר והכניסות לאזור המלונאות.</p> <p>ה. כל יחידות האכסון המלונאי, יהיו בבעלות גורם אחד.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>הראות בינוי:</p> <p>התכנית מציעה הרחבת שטחי בנייה של המלון, כמפורט להלן:</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 תיירותי. בתי קפה ומסעדות ימוקמו בחלק הפונה כלפי גבול המגרש הדרום מערבי על פי תשריט מצב מוצע.</p> <p>בקומות הנוספות העליונות, מעל שלוש הקומות הציבוריות, ימוקמו חדרי האירוח. קומות אלה ייבנו בנסיגה הדרגתית אל קו ה - 100 מ'.</p> <p>ב. מבנה מס' 2 - מבנה בן 2 קומות, בגובה של 9 מ'. בקומת הקרקע, הפונה לטיילת ולים, יתאפשר שימוש מסחרי לציבור הרחב, 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. הקומות מעל ישמשו לחדרי אירוח ושימושים מלונאיים.</p>
ג	גמישות לתכנית

4.1	תיירות
	<p>ביצוע שינויים מתכנית הבינוי המוצעת:</p> <p>א. מבנה מס' 2 - ניתן לאשר את הריסת מבנה מס' 2 הקיים והקמת מבנה לטובת שימוש מסחרי ציבורי, בגובה של קומה אחת. 3.8 מ' ובקו בניין מערבי של 3 מ'. השטח בין המבנה המוצע לבין הטיילת יהיה ללא גידור, זאת, בכפוף להכנת תכנית בינוי שתאפשר ככל הניתן, מראה נוף פתוח מכיוון מזרח למערב.</p> <p>ב. מבנה מס' 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>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. חומרי גמר:</p> <p>1. כל בנייה חדשה תיבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר ברי קיימא, ותהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות במועד הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. ככל ומבנה מס' 2, ייהרס וייבנה במקומו מבנה חדש, בהתאם למצוין בסעיף 4.1.2 ג', המבנה יעוצב בשקיפות רבה לטובת שימוש מסחרי.</p> <p>ב. מרפסות זיזיות:</p> <p>בתוספת בנייה על גבי מבנה מס' 1, תותר בניית מרפסות זיזיות פתוחות זו על גבי זו, המרפסות הזיזיות יהיו בשטח של עד 5 מ"ר לכל חדר אירוח. ניתן לאפשר חריגה למרפסות מעבר לקו בניין, עד 40%, וברוחב שלא יעלה על 200 ס"מ מעבר לקו הבניין.</p> <p>ג. מתקני אשפה:</p> <p>יותר למקם מתקני אשפה בגבול המגרש מעבר לקווי הבניין באופן אשר ישולב בתכנון ובעיצוב הכולל של המבנה.</p> <p>ד. מתקנים ומערכות טכניות:</p> <p>מערכות טכניות ימוקמו על גבי הגגות, של בניין מס' 1 ובניין מס' 5 החדש. המתקנים והמערכות ירוכזו ככל האפשר ויוסותרו ע"י פתרונות אדריכליים נאותים.</p> <p>במבנים הקיימים 2-4, קיימות מערכות טכניות והן תהיינה ללא שינוי. ככל שיידרש, 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> <p>ה. גדרות:</p> <p>1. בחזיתות עם שימושי מסחר ציבוריים: במבנה מס' 2 ככל וייהרס וייבנה מחדש ללא חדרי מלון בחזיתו המערבית וכן בחזית הדרום מערבית של מבנה מס' 1, יוסרו הגדרות בין המבנה לטיילת לטובת שימושי המסחר.</p> <p>2. בין מבנה מס' 2 למבנים מס' 1 ו- 4 וכן בחזית המזרחית, בין הבניינים, יותר גידור בשקיפות.</p> <p>3. הגדרות אשר יגדירו את המתחם המלונאי, יתוכננו בהתאם לתכנית הבינוי ובהתאם לפרט שבנספח הבינוי ובתאום עם הוועדה המקומית. יש להציג פתרון אסתטי המשתלב בפיתוח החוף הדרומי ובהתייחס להנחיות המרחביות המאושרות במועד הוצאת ההיתר</p> <p>ו. שילוט:</p> <p>השילוט למלון יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>ז. מרתפים:</p> <p>במבנה מס' 1, קיימת קומת מרתף חלקית. יינקטו הסידורים הנדרשים, למניעת חדירת מים.</p> <p>ח. גגות:</p>



4.1	תיירות
	<p>1. 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>2. יותר להקים גינות 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.</p> <p>3. לא יותר להקים מעקה בגובה שהינו מעבר לגובה של מעקה גג תקני.</p> <p>4. 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>5. 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>6. גגות מבנים 2-4 הקיימים, יטופלו כחזית חמישית, לרבות הסתרת מערכות וכו'.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>א. מבנה מס' 1: 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: החזית המערבית של מבנה מס' 2 הינה חזית מסחרית. במרווח, שבין המבנה לגבול המגרש, ניתן יהיה להקים גגונים ופרגולות לרבות פינות ישיבה, לטובת הציבור הרחב. ככל והיזם יבקש להרוס את בניין 2 ולהקים במקומו מבנה חדש, ייקבע קו בניין של 3 מ', בתחומו ניתן יהיה להקים גגונים ופרגולות לרבות פינות ישיבה, לטובת הציבור הרחב.</p> <p>ג. מבנה מס' 5 - בהתאם לקווי הבניין המוצעים בתשריט מצב מוצע.</p>
ו	<p>הוראות בדבר ביסוס</p> <p>במבנה מס' 1, המיועד לתוספת קומות תיערך בדיקת מערכות על ידי מומחה. במידת האפשר תופרדנה מערכות התוספת ממערכות הבניין הקיים בכל הנוגע לקונסטרוקציה ונשיאת עומסים.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום החנייה הציבורית, זאת מאחר, שבהתאם לבינוי הקיים, לא ניתן להקצות מקומות חנייה לפי תקן החנייה בתחום המגרש המלונאי.</p> <p>במבנה מס' 5, יוסדרו חניות לנכים ולרכב תפעולי.</p> <p>במקרה של הריסה, של כל מבני המלון ובנייה חדשה, נדרש לתכנן קומת חנייה תת קרקעית, לצורכי חנייה לעובדי ובאי המלון.</p>

4.1	תיירות
ח	<p>תכנית בינוי</p> <p>תכנית בינוי להריסת מבנים קיימים ובנייה מחדש:</p> <p>א. במקרה של הריסה של מבנים קיימים ובנייה מחדש, ניתן יהיה להציע תכנית בינוי חדשה לאישור הועדה 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"> שמירה ככל הניתן, על מראה נוף פתוח מכיוון מזרח למערב. הסגת הבנייה החדשה מזרחה לכיוון קו ה - 100 ככל הניתן. התאמה להנחיות פרטניות ככל שיאושרו לעניין מבנים מלונאיים. <p>ב. תותר בניית מרפסות זיזיות פתוחות זו ע"ג זו. המרפסות יהיו בשטח של 5 מ"ר לכל יחידת אירוח, ניתן יהיה למקם מרפסות 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 ויוסתרו ע"י פתרונות אדריכליים נאותים.</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> <p>ד. גדרות : ראה סעיף 4.1.2 ה.</p> <p>ה. גגות המבנים יתפקדו כחזית חמישית. בתכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה להציע שימושים מלונאים על גגות המבנים.</p> <p>ו. כל בנייה חדשה, תהיה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר ברי קיימא, הבנייה וחומרי הגמר, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות במועד הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ז. כל בנייה חדשה, תעמוד בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.</p> <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 הועדה 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	<p>שימושים</p> <p>חופי רחצה, טיילות, שטחי גינון, שטחי ספורט ונופש, מתקני משחק, אזורי שהייה והתכנסות, אזורי ישיבה ואזורי הצללה, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים. שימושים אלה יהיו פתוחים לציבור הרחב.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> פיתוח הטיילת יאפשר מקומות מעבר ומקומות שהייה לאורך קו החוף. משטחי החוף המיועדים לתנועת המשתמשים יבוצעו מחומרים עמידים ומתאימים לסביבה הימית, כגון עץ ומוצריו, אבן או בטון ומוצריו. לא תותר הקמת גדרות בכל שטח החוף. צמחייה וגינון יותרו באופן שישמור על מבטים פתוחים לכיוון העיר העתיקה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
700 (11)	(10)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5)	140 (4)	60 (3)	237 (2)	2	5	40	190 (1)	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 הבניין לתוספת קומה אחת מעל השתיים הקיימות, יהיו בהתאם לקו המתאר של המבנה הקיים, ע"פ היתרי הבנייה, בתוספת הבלטת יסודות, עמודים ואלמנטי שלד, לצורך חיזוק הבניין הקיים. הקומות הנוספות העליונות ייבנו בנסיגה הדרגתית כלפי קו ה-100 מ'.

במידה וכל המבנים ייהרסו ויוקם מלון חדש, קו הבניין 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 מבנה מס' 2, תיבנה קומה נוספת מעל מבנה מס' 1, בהתאם לטבלה המצורפת בתכנית הבינוי, לענין גובה מבנים וקומות המבנים.

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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

(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.

(3) התכנית המוצעת, מתייחסת למצב של הרחבת המלון. במקרה של הריסת כל המבנים ובנייה מחדש, התכנית תהיה 50%.

(4) כ-140 חדרים מלונאיים.

(5) גובה הבינוי בהתאם לנספח הבינוי גיליון 1. תותר הקמת מבנה 1, מבנה מס' 1, יהיה בגובה של 31 מ'. ככל שמבנה מס' 2 ייהרס, תותר בניית קומה תשיעית במבנה מס' 1 בגובה 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, גובהו יהיה עד 3.8 מ. מבנים מס' 3 ו-4 בהתאם למצב הקיים.

גובה המבנים, יימדד עד גג התקרה העליונה ואינו כולל את גובה מעקה הגג, גובה המערכות הנדרשות לבנין ומסותרי המערכות, את פיר המעליות וחדרי המדרגות, העולים לגג והפרגולות המוצעות על גגות

בניינים מס' 1 ו- 5.

(6) מספר הקומות במבנים הקיימים, בהתאם לנספח הבינוי, גיליון 1. ככל שמבנה מס' 2 ייהרס, תותר בניית קומה תשיעית במבנה מס' 1 בגובה שתקרת הגג העליונה לא תעלה על 35 מ'. ככל שמבנה 2 ייהרס וייבנה מבנה חדש במקומו לשימושי מסחר המבנה יתוכנן בגובה של קומה אחת בלבד..

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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.

(10) 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.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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. הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.</p> <p>ב. השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>ג. מניעת מפגעים סביבתיים ובכלל זה, מניעת מפגעים סביבתיים מאתרי התארגנות ומניעת הפרעה לפעילות בחוף.</p>
6.2	חשמל
	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p>
6.3	פיתוח תשתית
	<p>כל קווי התשתית שבתחום תכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>
6.4	כתב שיפוי
	<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>היזם מתחייב לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית זו.</p>
6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבנייה חדשה במקום המבנים הקיימים כולם או חלקם, הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח, אשר תציג גם פריסה של הגדרות המקיפות את גבולות המגרש המלונאי והצגת אופי השינוי שיש לבצע בגדרות הקיימות, בהתאם לשימושים השונים במבני המלון.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתוספות הבינוי בהתאם לתכנית זו יהיה מתן היתר להסבת קומת הקרקע של מבנה מס' 2 הפונה לכיוון הטיילת לשימושי מסחר לציבור הרחב.</p> <p>ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשת תכנית תאורה המראה את מקורות האור, במבנים ובתחום המגרש, גובהם, עוצמתם, אורכי גל, כיווניות ואמצעים למניעת זליגת אור אל חוף הים.</p>
6.6	חלוקה ו/או רישום
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו הינו הסדרת נושא רישום תצ"ר כנדרש</p>
6.7	עתיקות
	<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</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>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</p>

6.7	עתיקות
<p>העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>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>	



6.8	חניה
<p>במידה ויוקם מבנה מלון חדש בשטח המגרש כולו, יהיה פתרון החנייה בתחום המגרש כחניה תת קרקעית. עד אז, החנייה תהיה בתחום החנייה הציבורית. למעט החניה לנכים וחניה תפעולית שיוסדרו במבנה מס' 5.</p>	

6.9	ניהול מי נגר
<p>1. בשטח התכנית יוותרו 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') 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. הבקשה להיתר תקבע הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה 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>	



6.10	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. תעודת גמר תינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49