

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1082031

בת גלים 6 - מבנה תיירות מגורים ומסחר



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/05/2024

לאשר את התוכנית

28/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/03/2023

להפקיד את התכנית

07/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005220628/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרש בפינת שד' בת גלים ורח' השרון. התכנית תאפשר הריסת המבנים הקיימים במגרש והקמת מבנה חדש למלונאות, מגורים ומסחר בגובה 7 קומות מעל קומת חניה תת"ק. בתכנון מוצע בינוי מודרני התואם את נפחי הבניה באזור, במסגרתו תוספת שטחי בניה, מסחר בחזית קומת הקרקע, הסדרת קווי הבניין, קביעת זיקת הנאה, נסיגות בקומה העליונה והוראות בינוי נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בת גלים 6 - מבנה תיירות מגורים ומסחר

מספר התכנית 304-1082031

1.2 שטח התכנית 0.856 דונם

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	חיפה
קואורדינאטה X	198175
קואורדינאטה Y	748750

1.5.2 תיאור מקום

בת גלים 6, חיפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	שד בת גלים	חיפה

שכונה בת גלים, חיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10818	מוסדר	חלק	15	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 1	כפיפות	<u>תמא/1</u>
25/05/2000		3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/15</u>
18/05/2005		2640	5397	לא תתאפשר תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38	כפיפות	<u>תמא/38</u>
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/6</u>
26/06/2000		4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/גב ממשיכות לחול	שינוי	<u>חפ/מק/1400/גב</u>
26/06/1997		4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/מק/1400/תט</u>
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/1400/יב</u>
30/03/1997		2833	4508	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1400/שש בתחומה	החלפה	<u>חפ/1400/שש</u>
15/02/1934			422	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229 בתחומה	החלפה	<u>חפ/229</u>
14/10/1976		62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ד. הוראות תכנית חפ/229/ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/229/ד</u>
29/03/2005		2170	5384	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/ה/1 בתחומה	החלפה	<u>חפ/229/ה/1</u>
17/09/1987		2707	3484	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/י בתחומה	החלפה	<u>חפ/229/י</u>
14/03/1994		2771	4201	תכנית זו מחליפה את	החלפה	<u>חפ/229/י/1</u>

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1 בתחומה				
חפ/ 229 / י / 5	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 229 / י / 5 בתחומה	6388	2981		07/03/2012
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית חפ/ 2000. שאר הוראות תכנית חפ/ 2000 ימשיכו לחול.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102		28/02/2006
חפ/ מק/ 2182	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ מק/ 2182 בתחומה	5481			17/01/2006
חפ/ מק/ 229 / י / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 בתחומה	5232			27/10/2003
חפ/ 107	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 107 בתחומה	629			17/09/1936
חפ/ 229 / ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 229 / ה בתחומה	1437	3021		02/02/1984
חפ/ 363	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 363 בתחומה	0			03/05/1938
חפ/ 413	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 413 בתחומה	0			02/01/1940

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נשיב ארי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נשיב ארי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי: תמהיל לדוגמא מגורים-120% תיירות-123% מסחר בקרקע-7%	17: 53 14/01/2024	נשיב ארי	08/01/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	11: 16 25/06/2023	בוריס סרין	25/06/2023	1	1: 100	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא		06: 11 11/05/2023	נשיב ארי	09/05/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	(1)		הבית בבת גלים 6 בע"מ	חיפה		6			hassan41305@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד בת גלים 6.

1.8.2 יזם

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	נשיב ארי	121635		ריחן	(1)		077-5009014		studio@arina.shiv.com
הידרולוגי ת	יועץ סביבתי	נטע כהן		צוק הידרולוגיה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		neta@hydrology.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	074-7723203		hanan.landsc
	יועץ	בוריס סרין		בוריס סרין	חיפה	שער פלמר) (2	1	04-6154284		ape@gmail.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(3)	22	04-8524038		office@ramzi883.com

(1) כתובת: ד.ג. מנשה 378700.

(2) כתובת: שער פלמר 1.

(3) כתובת: אלמותנבי 22, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הקמת מבנה חדש למגורים מסחר ותיירות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת הוראות בניה: צפיפות, מרווחי בניה וגובה מבנה.
4. קביעת השימושים המותרים.
5. קביעת הנחיות והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת בניה קיימת להריסה כמסומן בתשריט מצב מוצע לתכנית זו.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100B
מגורים מסחר ותיירות	100A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	100B
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותיירות	100A
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	100A
להריסה	דרך מאושרת	100B
להריסה	מגורים מסחר ותיירות	100A
תחום חוף ים	דרך מאושרת	100B
תחום חוף ים	מגורים מסחר ותיירות	100A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	68.78	8.03
מגורים ב'	788.14	91.97
סה"כ	856.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	68.78	8.03
מגורים מסחר ותיירות	788.15	91.97
סה"כ	856.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים דרך, העברת תשתיות ונטיעות. תותר חניה תת קרקעית במרתף (לרבות מתקני חניה אוטומטיים) לטובת תא שטח 100A, באישור הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים א. מסחר בקומת הקרקע בלבד. ב. מלון. ג. מגורים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לכריתה תתאפשר עקירת עצים בוגרים עם הצגת אישור פקיד היערות העירוני
ב	בינוי חזית מסחרית : המסחר ימוקם בקומת הקרקע באופן הפונה לשד' בת גלים ורח' השרון ויהיה פתוח לקהל הרחב, ללא גדור בגבול המגרש. גובה קומת הקרקע ממפלס 0.00 ובחזית המסחרית יותאם לגובה המסחר ברחוב ויותאם לגובה המבנה בפינת רציף מרגולין ושד' בת גלים.
ג	בינוי א. נסיגות - בקומת המבנה העליונה (שביעית) תבוצע נסיגה של 4 מ' כלפי קו הבניין בשד' בת גלים ורח' השרון ב. פרגולות - לא תתאפשר הקמת פרגולות על גגות המבנה. יותרו אלמנטי הצללה מבנייה קלה לטובת שימוש בבריכת שחיה בהתאם למינימום הנדרש בתקנות. ג. מרפסות - תותר בליטת מרפסות מעבר לקווי הבניין הקדמיים : 1.7 מ' כלפי שד' בת גלים ורח' השרון. ד. בריכה - הבריכה וחדרי השרות ישולבו בקומות הבניין ללא חריגה מגובה בניין של 7 קומות. גובה פני המים העליון בבריכה לא יחרוג מגובה מעקה תקני 1.10 מעל מפלס הריצוף בגג.
ד	הריסות ופינויים הריסת הבניין הקיים במסגרת היתר הבניה תותנה בהצגת התקשרות עם אתר מורשה לסילוק פסולת וחישוב הכמות ע"י עורך הבקשה.
ה	סביבה ונוף נטיעות : נטיעת עצים חדשים תבוצע במרווח הקדמי לשד' בת גלים.

4.2	מגורים מסחר ותיירות
	<p>לאורך תקרת החניון במרווח הקדמי לשדי בת גלים יובטח עומק מילוי מתאים עבור שתילת עצים בעלי נוף רחב באדניות שיוקצו לכך לפי הנחיית אגרונום.</p>
ו	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה בתחום 1 מ' בגבול המגרש לכיוון רח' השרון וברדיוס המסומנים בתשריט תישמר זיקת הנאה למעבר ושימוש בדרך כמפורט בהוראות נוספות לתכנית זו.</p>
ז	<p>מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. בקומת הקרקע וכלפי הרחובות שדי בת גלים ורח' השרון יתאפשרו שימושים מסחריים כגון מסעדה, בר, בית קפה, וחנויות מכל סוג. 2. לא יהיה גידור מכל סוג בחזית המסחר והוא יהיה פתוח ונגיש למשתמשי הדרך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מנוף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
180 (6)				15 (5)		(4)	(3)	(2) 57	(1) 167	788	100A	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
						(9)		(8) 5	(7) 8	788	100A	מסחר	מגורים מסחר ותיירות
200 (14)				40 (5)		(13)	(12)	(11) 62	(10) 75	788	100A	תיירות	מגורים מסחר ותיירות
	1	7	28.95 (21)	55 (20)	95 (19)	(18) 95	(17)	(16) 124	(15) 250	788		<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות
	1					95				68	100B	חניון	דרך מאושרת

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:

קווי הבנין יהיו כמוראה בתשריט המצב המוצע
לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תתאפשר המרת שטחי מגורים למלונאות.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שטחים למיגון.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח.
- (5) הערך מתייחס ל, הערה: מקסימום.
- (6) יותרו עד 12 מ"ר מרפסת זיזית לכל יח"ד. לא יותר ניווד שטח זה לשימוש אחר.
- (7) המסחר יתאפשר בקומת הקרקע בלבד.
- (8) יותר מיקום מחסן ו/או ממ"ק עבור המסחר בקומת הקרקע.
- (9) תותר הקמת מחסן ו/או ממ"ק עבור המסחר בתת הקרקע כחלק מהחניון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: המרת שטחי מלונאות למגורים תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שטחי מיגון.

(12) הערך מתיחס ל% מתא שטח.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר הקמת מחסן ו/או ממ"ק עבור המלון בתת הקרקע כחלק מהחניון..

(14) יותרו עד 5 מ"ר מרפסת זיזית לכל יחידה מלונאית. לא יותר ניוד שטח זה לשימוש אחר.

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחים אלו יכללו שטחי מיגון.

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח.

(18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחים לחניון תת"ק, יכללו גם מחסנים ו/או ממ"ק, שטחים טכניים, רמפות ומעברים לרכבים.

(19) תותר תכסית של 95% משטח המגרש לבניית מרתף חניה ובגבולותיו. במרתף החניה יתאפשרו גם מתקני חניה אוטומטיים..

(20) הערך מתיחס ל.

(21) גובה הפרויקט המקסימלי ממפלס הכניסה הקובעת כולל מתקנים טכניים, פיר מעלית, יציאה לגג וכו'.. סטיה מגובה אבסלוטי של 32.40 מ' תהווה סטיה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי</p> <p>תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית אשר תתייחס בין השאר לעקרונות הבאים:</p> <p>א. מיקום קומות המגורים והקומות שיועדו לשימוש מלונאי בהתייחס לבריכת שחיה ככל שתבוקש.</p> <p>ב. עיצוב נפח הבניה המוצע לשדרות בת גלים באופן שיתייחס לבניה הקיימת ולמקצב הבניה לאורך השדרה.</p> <p>ג. הדגשת פינת הרחובות בת גלים והשרון באמצעות נסיגה מפינת הרחוב ושילובם של אלמנטים עיצוביים המדגישים את הפינה.</p> <p>ד. קביעת מיקום הכניסה למלון ולמגורים.</p> <p>ה. עיצוב החזיתות לשדרות בת גלים ולרחוב השרון כחזיתות ראשיות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. הכניסה לחניון תת קרקעי תהיה מרח' השרון (ולא משד' בת גלים)</p> <p>ב. החניה תהיה בהתאם לתקן התקן.</p> <p>ג. חניה מתחת לתחום תא השטח בייעוד דרך בתחום התכנית תתאפשר באישור הוועדה המקומית ותיחשב כחלק ממקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן.</p> <p>ד. תתאפשר התקנת חניות במתקני חניה אוטומטיים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי ויכללו הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימורו והשהייתו בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</p> <p>כללי:</p> <p>בתחומי זיקת הנאה למעבר הציבור יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל.</p> <p>בהיתר יובטח מעבר חופשי בתחום זה ולא יותרו סגירות חורף ו/או כל תיחומים תשתיות:</p> <p>בתחום זיקת הנאה למעבר לאורך 2 מ' בגבול המגרש בשד' בת גלים תותר העברת תשתיות ציבוריות תת"ק מעל לתקרת החניון ועד למפלס ריצוף כפי שיאושר בתכנית הפיתוח לעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>בתחום זה יבוצע תיאום עם מחלקת התשתיות של העירייה בדבר הצורך ואופן העברת תשתיות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הנחיות מיוחדות</p> <p>שימוש מלונאי:</p> <p>א. היתר בניה ראשון יכלול את השטחים המיועדים למלונאות.</p> <p>ב. תנאי לתעודת גמר לבניין יהא השלמת השטחים המיועדים לשימוש מלונאי</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12</p> <p>ד. לא יותר פיצול בעלויות ליחידות המלונאיות. כל היחידות המלונאיות יהיו בבעלות אחודה.</p> <p>ה. לא יותרקנו מונים יחידתיים ביחידות המלונאיות למים, חשמל וגז.</p>	<p>6.5</p>



6.5 הנחיות מיוחדות	
	ו. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון: חדר האוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניין ייבנה בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14