

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0528133

מלון וילה ביער - טירת הכרמל



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/03/2018

להפקיד את התכנית

08/10/2018

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

רקע

המגרש ממוקם בשכונת רמת בגין בטירת הכרמל, עליו חלה תכנית מאושרת מכ/357 (1998) המתירה הקמת בית מלון.

תכנית המאושרת אינה כוללת הגדרת כמות חדרים אך בפועל מתאימה לכ-60 חדרים, תכנית זו מוסיפה שטחי בניה עבור הגדלת מספר חדרי אירוח מלונאי לכ-85 חדי והרחבת איזורי הפעילות והשירות באגף א'. כמו כן, תכנית זו מחליפה את תכנית מאושרת מכ/357 בדבר הוראות בניוי, אדריכלות ופיתוח נופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מלון וילה ביער - טירת הכרמל

ומספר התכנית

355-0528133

מספר התכנית

10.510 דונם

1.2 שטח התכנית

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 ל"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	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	198544
קואורדינאטה Y	740590

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשולי טירת כרמל, בסמוך לביה"ס "שיפמן" ולפתיחת ואדיות נחל גלים ונחל אורנית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	לניאדו עזרא	14	

שכונה רמת בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10688	מוסדר	חלק	96	108-109, 111-112
12269	מוסדר	חלק		1, 3-4

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
24/01/1980	878	2598	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 910 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 910
26/11/1981	288	2765	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 961 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 961
06/06/1991	2686	3886	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 298 ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/ 298
24/06/1999	4248	4773		החלפה	מכ/ 357

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2000	838	4942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 298 / ג ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/ 298 / ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/08/2018	גיא ארבל	14/08/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תכנית פיתוח כללי	08/08/2018	עלא אבו ריא	08/08/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		08/08/2018	עלא אבו ריא	08/08/2018			מנחה	סביבה ונוף
לא	תכנית הסדרי תנועה וחניה	08/08/2018	עלא אבו ריא	08/08/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		02/09/2018	גיא ארבל	02/09/2018	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			מ.מ.ש מלונות בוטיק בע"מ	חיפה	ככר היינה	1	04-8550770	04-8550771	Eitanw@shitrtd.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.מ.ש מלונות בוטיק בע"מ	חיפה	ככר היינה	1	04-8550770	04-8550771	Eitanw@shitrtd.co.il

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
	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז אדריכלים	חיפה	אידר	49	04-8244861		gili@orenarc hitects.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	עלא אבו ריא	119833		סחינין	(1)			077-4703482	RayaAla@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833		סחינין	(1)			077-4703482	RayaAla@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1527.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

תוספת שטחי בניה עבור הוספת חדרי אירוח מלונאי (סה"כ 85 חדרי אירוח), הרחבת אזורי הפעילות והשירות ושינוי הוראות בינוי, אדריכלות ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי שירות, שטחים עיקריים ושטחים למרפסות.
2. קביעת גובה מבנה ומעקות גג.
3. קביעת קווי בנין.
4. הגדרת הוראות אדריכליות.

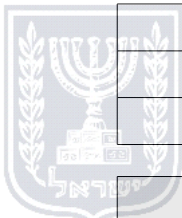


תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102
מבנים ומוסדות ציבור	103
מלונאות (אכסון מלונאי)	100
שטח ציבורי פתוח	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר למבני ציבור	536.23	3.90
אתר לתיירות	10,461.27	76.05
דרך מאושרת	206.79	1.50
שטח ציבורי פתוח	2,552.08	18.55

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	13,756.37	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.50	206.79	דרך מאושרת
3.90	536.23	מבנים ומוסדות ציבור
76.05	10,461.27	מלונאות (אכסון מלונאי)
18.55	2,552.08	שטח ציבורי פתוח
100	13,756.36	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בית מלון עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לרבות כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם כגון: חדרי אירוח, חדרי שירות, חללי התכנסות, חללי הרצאות ופעילות, בריכה חיצונית פתוחה, ספא, מסחר מלונאי, שירותי מזון ומזוננים, מסעדה, מתקני ספורט ונופש, שטחי חוץ להתכנסות ולשימוש אורחי המלון לרבות פינות מרגוע, שטחי גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, דרכים, חניות ומעבר למערכות ותשתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. באגף א' תותר בניית 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, כמסומן בנספח הבינוי. באגף ב' תותר בניית עד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי של מפלס בטון גג מבנה אגף א' יהיה כמצויין בנספח הבינוי/טבלה 5. מעל גובה זה תותר בניית מעקה גג עד גובה של 3.5 מ' לצורך הסתרת מתקנים טכניים ועליות לגג (מבני יציאה מחדרי מדרגות), מבנים למתקנים טכניים ומסתורים למתקנים טכניים, ועפ"י דרישת הרשויות.</p> <p>3. גובה מפלס הגג של אגף ב', יותאם לגובה רחבת החוץ של אגף א', בכדי לאפשר מבטים פתוחים אל השטחים הירוקים, כפי שמופיע בנספח הבינוי (חתך)</p> <p>4. הבניה תבוצע בגמר אבן טבעית, ויותר שימוש בחומרים וגמרים אחרים כגון זכוכית, פלדה, בטון, אלומיניום וחומרים שונים.</p> <p>5. תותר הקמת בריכה חיצונית ללא קירוי. באם תקורה הבריכה, באופן זמני או קבוע, יותר שימוש בקירוי קל.</p> <p>באם גובה הקירוי הפנימי יהיה גבוה מ-3.5 מ', שטח הקירוי לא ימנה במניין השטחים. באם גובה הקירוי יהיה נמוך מ-3.5 מ' ימנה השטח במניין שטחי השירות, בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה 5 ובאישור מהנדס העיר או מטעמו.</p> <p>לקירוי הבריכה יותר לחרוג מהגובה המותר המוגדר לאגף ב'.</p> <p>בשטח התכנית לא תותר הקמת גן ארועים פתוח.</p> <p>במידה ואופי השימוש בבריכה ישתנה ויכלול בעתיד השמעת מוסיקה בעוצמה גבוהה ועריכת אירועים ציבוריים, יינקטו פעולות ואמצעים אקוסטיים להקטנת הרעש המוקרן לסביבה, כדוגמת קירוי בריכה וכו'. כל זאת יעשה עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי מוסמך.</p> <p>6. התכניות תואמות את ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מס' מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. החניות יהיו בתחום המגרש.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גג האגף החדש ישמש כרחבת המלון המרכזי/המאושר לרבות בריכת שחיה חיצונית ואזורי חוץ לרבות מבני חיבור (מדרגות ומעליות) לאגף החדש, מזנון/בר/מטבחון לשימוש הבריכה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>2. יותרו מבני אשפה/חשמל/מבנים טכניים לפי דרישות הרשויות, ועד גבול מגרש.</p> <p>3. יותרו תשתיות תת-קרקעיות עד גבול מגרש.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	יותר להקים מבני ציבור כגון: גני ילדים, בתי כנסת, בתי ספר בהם ישולבו אגפים לפעילויות תרבותיות, מעונות יום וכו'.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>השטח הפתוח יכלול שבילים להולכי רגל, ספסלים ופינות משחק לילדים, שטח לנטיעות וכו', בשטח זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים שונים הקשורים למערכות התשתית העירוניות, כולל מקלטים ציבוריים.</p> <p>תהיה מותרת הקמת קיוסקים למשקאות קלים, לעתונים, לתחנות טרנספורמציה ושרותים ציבוריים.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמש לכבישים ולחניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
													102	דרך מאושרת	דרך מאושרת		
													103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(6) 680	(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 3	4	(3) 14.5	85	(2) 9095	1060	1880	(1) 1855	4300	10510	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
													101	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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

הערה ברמת הטבלה:

1. יותר ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת וההפך, ובלבד שסך שטחי הבניה והוראות בנוגע לגבהים המותרים יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 450 מ"ר ישמשו לקירוי הבריכה (קבוע או זמני).

(2) למעט שטחים עבור מרפסות זיזיות ו/או מקורות.

(3) גובה פני גג, לא כולל מעקות גג להסתרת מערכות, מבני יציאה מחדרי מדרגות, מבנים למתקנים טכניים ומסתורים למתקנים טכניים.

(4) תותר תוספת קומה באגף התחתון ובלבד שלא תהיה חריגה מהגבהים המאושרים בתכנית זו.

(5) לפי תשריט.

(6) עבור מרפסות זיזיות ו/או מקורות..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>1. יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים. מיקום מערכות טכניות ומיזוג אויר יופיע בהיתר הבניה. לא תותר התקנת מזגנים על מרפסות או חזיתות המבנה באופן גלוי ללא מסתור.</p> <p>2. תותר התקנת מעקה גג עד גובה של 3.5 מטר לצורך הסתרת מתקנים טכניים ועליות לגג עפ"י דרישת הרשויות. מעל המתקנים תותר התקנת קירוי שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>3. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג שהוא בצורה גלויה.</p> <p>4. חומרי הגמר של חזיתות המבנה, המעקות וכל אלמנט חיצוני, יהיו מחומרים קשיחים ועמידים העומדים בתקנים.</p> <p>5. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, החומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים.</p> <p>6. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאיוורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכדומה.</p> <p>7. לא יותר למקם קולטי שמש במרפסות חדרי המלון.</p> <p>8. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י היתר הבניה.</p> <p>9. תותר התקנת מערכת קולטים פוטו-וולטאים על גג המבנה.</p>	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכדומה.</p> <p>2. תותר בניית פרגולה מחומרים קשיחים וכחלק שלם ובלתי נפרד מעיצוב המבנה כולו. תכנון הפרגולות יוצג בבקשה להיתר בניה כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה כולו.</p> <p>3. תכנון ופיתוח המגרש</p> <p>3.1 תכניות פתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>לבקשת היתר בניה למלון תצורף תכנית נוף ופיתוח של המגרש בקני"מ מינימלי 1:250, במסגרת תכניות הנוף הנ"ל יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות, חניה ופתרונות ניקוז. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים.</p> <p>כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות וכן הכניסה אל המגרש. לתכניות יצורפו תכנית השקיה ותכנית צמחיה מפורטת, פרטים - לא יינתן היתר בניה ללא כל סט התכניות המפורטות בסעיף זה.</p>
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>1.1 הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>1.2 אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>1.3 לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p>	

- 1.4 במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 1.5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- 1.6 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- 1.7 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
2. תוגבל כל פעילות המהווה מטרד לאזור המגורים הסמוך לתכנית.
3. הוראות לאופן ביצוע עבודות עפר ומניעת חריגות בביצוע.
- 3.1 עבודות חפירה, חציבה ומילוי יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת העפה או דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- 3.2 היה וגרם הקבלן לשפיכה או דרדור חומר מעבר לקווי הדיקור יהיה חייב הקבלן לסלק החומר ע"י איסוף ידני או מכני או ריסוקו בשטח וקבירתו ולהחזיר המצב בשטח לקדמותו. שיקום האזור הפגוע יהיה על חשבון הקבלן.
- 3.3 התארגנות באתר
- 3.3.1 מבני ההתארגנות ימוקמו בתחום המלון.
- 3.3.2 מחנות העבודה לא יחרגו מהמקום והשטחים שהוקצו להם אלא בתאום מראש עם אדריכל הנוף. בכל מקרה לא יחרגו מחוץ לתחום עבודות העפר.
- 3.3.3 עם תום עבודות העפר תבוצענה פעולות להחזרת המצב לקדמותו על ידי חיפוי באדמה ושיקום צמחי בהתאם לתכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף.
- 3.4 חישוף עליון
- 3.4.1 חישוף שכבת הקרקע העליונה יעשה בכל שטח העבודה, ובמידה ותנאי השטח והמסלע מאפשרים זאת באדמת החישוף יעשה שימוש לצורך עבודות השיקום.
- החישוף כולל: סילוק שכבת הקרקע העליונה בעומק 20 ס"מ יחד עם הצמחייה שבתוכה, איסוף פקעות, פינוי האדמה וערומה בערימות לאורך התוואי בתחום קווי הדיקור. האדמה תשמר ותשמש אך ורק לצורך חיפוי אזורי השיקום.
- במידת הצורך, יפונו תחילה בולדרים וסלעים גדולים, ולאחר מכן יבוצע החישוף. הבולדרים והסלעים המתאימים לשימוש חוזר בעבודות השיקום הנופי יאוכסנו בנפרד בתחום עבודות העפר ובשום מקרה לא במדרון נחל גלים ונחל ארנית.
- 3.5 טיפול בעודפי חציבה וחפירה
- 3.5.1 עודפי עפר וחציבה יפונו לאתרים מאושרים כחוק בתאום מראש עם המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הרשות.
4. הוראות בדבר ביצוע השיקום הצמחי
- 4.1 לפני תחילת ביצוע התכנית תוכן תכנית צמחיה מפורטת לכל שטח התכנית והיא תהווה חלק בלתי נפרד מתכניות הביצוע של המלון. תכנית הצמחייה שתוכן תכלול גם נטיעות של עצים בוגרים.
- 4.2 היזם מחוייב לטפל ולתחזק את כל השטחים הפתוחים של המלון עד לגבול מגרש.
- 4.3 כל איזורי השיקום יחופו באדמה המקומית מהחישוף העליון בעובי 20 ס"מ לפחות. השטח שבגב קירות התמך בגבול המגרש יחופה אף הוא באדמת חישוף עד גבול מגרש (מינימום 5 מ' מגב הקיר).
- 4.4 בתכניות השיקום ישולבו פקעות שיאספו בשטח במהלך עבודות החישוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

	<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>4.5 ואדיות</p> <p>4.5.1 המורדות הדרומיים של התכנית פונים אל נחל ארנית יישארו במצבם הטבעי, ככל הניתן, מפגש קיר תומך כביש גישה וקרקע טבעית יחופה באדמה וישוקם צמחית.</p> <p>5. קירות/גדרות</p> <p>5.1 בגבול מגרש תבנה גדר קלה. הגדר תהיה גדר מתכת או גדר מתכת משולבת בקיר מחופה אבן.</p> <p>5.2 בחלקו התחתון של המגרש תבנה גדר קלה משולבת בקטעי קיר מחופה אבן. הגדר תבנה בחלקו העליון של ואדי נחל גלים ולא בחלקו התחתון. הגדר תמוקם מינימום 5 מ' מתחילת המדרון (לכיוון המלון).</p> <p>5.3 תותר מסלעה כאלמנט תומך מסלעים כדוגמת האבן המקומית.</p> <p>5.4 גובה מכסימלי של קיר תומך ובסמוך למבנה בלבד יהיה 5 מ'. במידה והפרש הגבהים גדול מ- 5 מ' יבנה קיר מדורג. המרווח בין שני הקירות יהיה מינימום 1.5 מ' והוא ייועד לגינון ונטיעות. הקירות יבנו בתחום המגרש.</p> <p>5.5 הקירות, קיר התמך או גדר בנויה, כולל החזיתות והקופינג (ראש בקיר) יחופו באבן בגוון האבן המקומית ובעיבוד "טובה" כדוגמת אבן חיפוי המבנה, או בגמר קיר כובד מאבן לקט טבעית.</p> <p>5.6 בשולי הכביש המוביל לחניה יבנה קיר.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ובדרכי הגישה או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p> <p>2. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>3. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>4. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד הבניה) התשל"ט 1979.</p> <p>5. מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>6. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>7. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנית שיקום, שתכלול גם את השטחים מחוץ לקו הכחול המשיקים לגן הלאומי ולנחל גלים, לרבות הסרה ושיקום המעבר הזמני מעל נחל גלים. תכנית השיקום תפרט שלביות ביצוע לשיקום הנופי בתאום עם רט"ג. סיום ביצוע השיקום במלואו יהיה תנאי לקבל טופס אכלוס. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור איגוד ערים להקמת בריכת השחיה.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תשתיות</p> <p>1. אספקת מי שתייה למתחם תעשה ממקור שתייה מאושר.</p>	<p>6.6</p>

6.6	תשתיות
	2. שפכי המתחם יחוברו למערכת ביוב ציבורית, שפכים שאינם עומדים בדרישות איכות הזרמה לביוב ציבורית, כדוגמת שפכים ממתבחים, יטופלו במערכות טיפול קדם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

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

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

ניתן לבנות את המלון בשלבים ללא תלות בין האגפים ובאופן חלקי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32