

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0177162

מרכז נופש וספורט עוספיה

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

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום: 7.15
לאשר את התכנית
תאריך: 7.1.16
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל
תכנית מפורטת מס' 356-0177162
הומלץ להפקידה
בישיבה מס' 201321 מיום 19.11.13
י"ר הועדה

משלב יוסף
ממונה על מחוז חיפה

משלב יוסף
י"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה רכס הכרמל

אשרתי על
מתכנת ולוחות
רכס הכרמל

זודעה על אישור תכנית מס' 356-0177162
גרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
גיום _____

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
04-01-2016
נתקבל

1948-1949
1949-1950
1950-1951
1951-1952
1952-1953
1953-1954
1954-1955
1955-1956
1956-1957
1957-1958
1958-1959
1959-1960
1960-1961
1961-1962
1962-1963
1963-1964
1964-1965
1965-1966
1966-1967
1967-1968
1968-1969
1969-1970
1970-1971
1971-1972
1972-1973
1973-1974
1974-1975
1975-1976
1976-1977
1977-1978
1978-1979
1979-1980
1980-1981
1981-1982
1982-1983
1983-1984
1984-1985
1985-1986
1986-1987
1987-1988
1988-1989
1989-1990
1990-1991
1991-1992
1992-1993
1993-1994
1994-1995
1995-1996
1996-1997
1997-1998
1998-1999
1999-2000
2000-2001
2001-2002
2002-2003
2003-2004
2004-2005
2005-2006
2006-2007
2007-2008
2008-2009
2009-2010
2010-2011
2011-2012
2012-2013
2013-2014
2014-2015
2015-2016
2016-2017
2017-2018
2018-2019
2019-2020
2020-2021
2021-2022
2022-2023
2023-2024
2024-2025

1948-1949
1949-1950
1950-1951
1951-1952
1952-1953
1953-1954
1954-1955
1955-1956
1956-1957
1957-1958
1958-1959
1959-1960
1960-1961
1961-1962
1962-1963
1963-1964
1964-1965
1965-1966
1966-1967
1967-1968
1968-1969
1969-1970
1970-1971
1971-1972
1972-1973
1973-1974
1974-1975
1975-1976
1976-1977
1977-1978
1978-1979
1979-1980
1980-1981
1981-1982
1982-1983
1983-1984
1984-1985
1985-1986
1986-1987
1987-1988
1988-1989
1989-1990
1990-1991
1991-1992
1992-1993
1993-1994
1994-1995
1995-1996
1996-1997
1997-1998
1998-1999
1999-2000
2000-2001
2001-2002
2002-2003
2003-2004
2004-2005
2005-2006
2006-2007
2007-2008
2008-2009
2009-2010
2010-2011
2011-2012
2012-2013
2013-2014
2014-2015
2015-2016
2016-2017
2017-2018
2018-2019
2019-2020
2020-2021
2021-2022
2022-2023
2023-2024
2024-2025

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את גודלם ומיקומם של תאי השטח בתוך תחום חלקה 127 תוך השלמת שטחי השירות עפ"י התקנות העדכניות.
התכנית מציעה ניוו 1841 מ"ר שטח עיקרי מייעוד ספורט ונופש לייעוד מלונאות, מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים המותרים בתכנית עד/188.
כמו כן, הוגדרו קווי בנין ונקבעו הוראות אדריכליות.
גבול תכנית זו שונה מגבול התכנית המאושרת עד/188 בכך שמגרש מס' 6 מתכנית מאושרת עד/188 הוצא מהתכנית על מנת לשמר את השימוש של "אכסון מלונאי מיוחד" במגרש זה עפ"י אישור משרד התיירות.
תאי שטח 604 ו-605 הינם חלק ממגרש מס' 6 בתכנית מאושרת עד/188 ונתווספו לתכנית זו במטרה להסדיר דרכי גישה לתאי שטח 603, 701 ומגרש מס' 6 מתכנית מאושרת עד/188.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז נופש וספורט עוספיה

מספר התכנית 356-0177162

1.2 שטח התכנית 38.436 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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 לייר

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	רכס הכרמל
	קואורדינאטה X	204318
	קואורדינאטה Y	737921

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17146	מוסדר	חלק		122, 127

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
13 - 7, 5 - 1	עד/ 188

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה

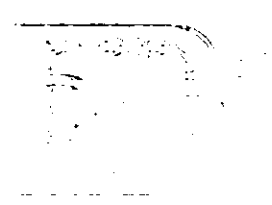
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
עד/ 188	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 188 ממשיכות לחול.	5104	3691	21/08/2002

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן				גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			גיא ארבל			1:1000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	02/12/2015		יואל יינון	08/11/2015	1	1:500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתום להפקדה-חתום להפקדה	02/12/2015		אמיר בלוס	25/11/2015	1	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתום להפקדה	02/12/2015		אמיר בלוס	24/11/2015	1	1:500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10/09/2015		גיא ארבל	10/09/2015		1:1000	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 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	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			לקסל	ח'פה	145	שד הציונות	שד הציונות		145	04-8335777	04-8335777	
				אסטבילשמונט									

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לקסל	ח'פה	שד הציונות	145	04-8335777	04-8335777	
			אסטבילשמונט						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			לקסל	ח'פה	שד הציונות	145	04-8335777	04-8335777	
			אסטבילשמונט						

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.	ח'פה	א'דר	49 א	04-8244861		office@orena rchitects.com
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	אדריכלים	ח'פה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rudi@techno mad.co.il		04-8372290	52	שד מוריה	חיפה		481	רודולף בלן	מודד	
	04-8622779	04-8622777	4	חסן שוקרי (1)	חיפה		80984	יואל יינון	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: ת.ד. 6058.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



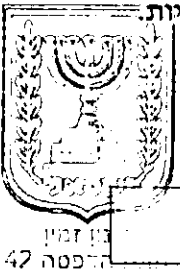
מונח	הגדרת מונח
מלונאות / אכסון מלונאי	בהתאם להוראות, תמ"א 12/1 ולתכנית מאושרת עד/188, וכולל את ספורט ונופש ושימושים נוספים עפ"י הגדרתם בתכנית עד/188. כמו כן, ביעוד מלונאות/אכסון מלונאי יותרו רק מלונאות ושימושים תיירותיים נלווים ולא תותר הקמת מוסדות החלמה ונופש.

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

שינוי גודלם ומיקומם של תאי השטח בתוך תחום חלקה 127 תוך השלמת שטחי השירות עפ"י התקנות העדכניות ומבלי לשנות את סך השטחים העיקריים שנקבעו בתכנית עד/188, שינוי קווי בניין וקביעת הוראות אדריכליות.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גודלם ומיקומם של תאי השטח בתחום חלקה 127 כך שנוידו 1841 מ"ר שטחים עיקריים מיעוד ספורט ונופש ליעוד מלונאות, מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים שנקבעו בתכנית עד/188.
- הגדרת קווי בניין.
- מתן הוראות אדריכליות.
- התכנית מוסיפה שטחי שירות בסך של 3,277 מ"ר על פי תקנות התכנון והבניה, למטרת תוספת מרחבים מוגנים, מעברים לאורחים, מעברים לעובדים, חדרי שירות לתחזוקת חדרים, חדרי מכונות, חדרי מערכות, אזורי פינוי אשפה וטיפול בפסולת ומחסנים לאחסנת מזון. תוספת שטחי השירות :
- לתא שטח 101 (מבנים ומוסדות ציבור) - 100 מ"ר
- לתא שטח 601 (מלונאות) - 2093.5 מ"ר
- לתא שטח 603 (מלונאות) - 873 מ"ר
- לתא שטח 401 (ספורט ונופש) - 210.5 מ"ר
- הגדרת שטח תת קרקעי לחניה.
- הגדרת תאי שטח 604 ו-605 כתיאום בין תכנית מאושרת עד/188 לתכנית זו. ייעוד תאי השטח 604 ו-605 יהיה מלונאות כהגדרתו בתכנית מאושרת עד/188 (החלמה ונופש). תאי השטח הנ"ל ישמשו לזכות מעבר לתאי שטח 603 ו-701 כחלק מהדרך הפרטית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	38.436
------------------	--------



ת.ד. 42
מס' 42

סוג נתון כמותי	עֶרֶךְ	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	145		145		הערכה
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	3,676	+1,841	5,517		1. ניווד 1841 מ"ר שטחים עקריים לפי עדכון חלוקת תאי שטח, מספורט ונופש למלונאות, ללא שינוי מסך השטחים העיקריים המאושרים בתכנית עד/188.
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	2,940		2,940		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



ת.ד. 42
מס' 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	501
יער	701
מבנים ומוסדות ציבור	101
מלונאות (אכסון מלונאי)	601, 603 - 605
ספורט ונופש	401
שטח פרטי פתוח	302, 303
שטח ציבורי פתוח	301



ת.ד. 42
מס' 42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	יער	701
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	201
דרך/מסילה לביטול	דרך מוצעת	501
דרך/מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	601, 605
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	501
הנחיות מיוחדות	יער	701
הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	604, 605

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

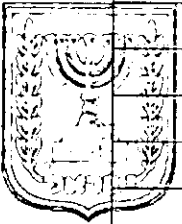
אחוזים	מ"ר	יעוד
17.56	6,684	אכסון מלונאי
11.88	4,524	בנייני ציבור
4.40	1,674	דרך מוצעת
6.30	2,400	דרך מוצעת 672
8.06	3,069	דרך פנימית
19.25	7,330	יער
22.75	8,660	ספורט ונופש
7.01	2,670	שטח פרטי פתוח
2.78	1,060	שטח ציבורי פתוח
100	38,071	סה"כ



מנהל
מס' 42

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.54	4,437.3	דרך מאושרת
7.48	2,873.95	דרך מוצעת
19.15	7,359.98	יער
11.81	4,541	מבנים ומוסדות ציבור
34.06	13,092.54	מלונאות (אכסון מלונאי)
7.55	2,901.47	ספורט ונופש
5.65	2,170.3	שטח פרטי פתוח
2.76	1,059.59	שטח ציבורי פתוח
100	38,436.15	סה"כ



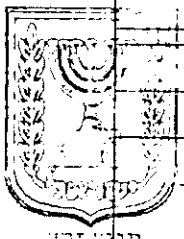
מנהל
מס' 47



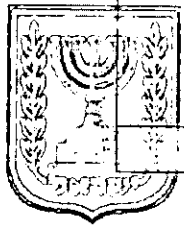
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית עד/188
4.1.2	הוראות
4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.2.1	שימושים
	א. בהתאם להוראות תמ"א 12/1, בהתאמה לתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות, תכנית עד/188 וכל השימושים המפורטים בה בסעיפים 12.1, 12.2 ו-12.4. בייעוד זה יותרו רק מלונאות ושימושים תיירותיים נלווים לרבות אולמות לכנסים ואירועים ולא יותרו בייעוד זה הקמת מוסדות החלמה ונופש. ב. אולם הכנסים והמלון יהיו יחידה תכנונית תפקודית אחת, לא ניתן יהיה לבנות את אולם הכנסים בנפרד מהמלון. סטייה מהוראה זו, תהווה סטייה ניכרת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תאי שטח 604 ו-605 ישמשו לזכות מעבר לתאי שטח 603 ו-701 כחלק מהדרך הפרטית. 2. תאי שטח 604 ו-605 בייעוד מלונאות כחלק ממגרש מס' 6 בתכנית מאושרת עד/188 (החלמה ונופש); לא ניתן לבנות בתאי שטח אלה. 3. זכויות הבינוי של מגרש מס' 6 בתכנית מאושרת עד/188 יחושבו לפי סך גודלם של תאי שטח 604, 605 ומגרש 6 מתכנית מאושרת עד/188. 4. קוי הבנין של מגרש מס' 6 בתכנית מאושרת עד/188 יישמרו כפי שהוגדרו בתכנית המאושרת, ולא ייפגעו מקיום תאי שטח 604 ו-605.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית עד/188
4.3.2	הוראות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	עפ"י תכנית עד/188
4.4.2	הוראות
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת עד/188: ישמש למועדוני ספורט בריאות ונופש כגון בריכות שחיה, טניס, כדורסל, התעמלות, רכיבה, כדורת, סקווש וכדומה לבניינים, מתקנים ומגרשים, כולל אולמות ספורט, אולמות שחיה, מסעדות, אורוות, משרדים, חנויות, שירותים ומתקנים הנדסיים. השימושים של משרדים, חנויות ומסעדות הם שירותים נלווים לשימוש העיקרי של ספורט ונופש ולא יוכלו לעמוד בפני עצמם כשימוש עצמאי ונפרד, לא ניתן יהיה לבנות את השטח רק לשימושים אלו.

4.5	ספורט ונופש
4.5.2	הוראות
4.6	יער
4.6.1	שימושים
	יער פרטי עפ"י הגדרתו בתכנית עד/ 188
4.6.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	בשטח היער בתחום תא שטח 701 פיתוח השטח יהיה מינימאלי ויתואם עם קק"ל ורשות הניקוז
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	עפ"י תכנית עד/ 188
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	הדרך המוצעת היא דרך פרטית לשירות פנימי, עפ"י הגדרתה בתכנית עד/ 188, ואינה מיועדת להפקעה. כמו כן, תותר בה זיקת הנאה למעבר לטובת כל המגרשים הגובלים בה.
4.8.2	הוראות



תכנית מס' 42
הדפסה



תכנית מס' 42
הדפסה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעור			
	אחורי	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	מתחת לבניסה הקובעת			מעל הבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות				עיקרי	מעל הבניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	40	87	3944	502	1465	502	1475	(1) 4541	101	מבנים ומוסדות
(2)	(2)	(2)	(2)	3	2	45	(3) 68	(3) 6456	(3) 1356	1844	1356	1900	(1) 9467	601	צינור מלונאות (אכסון)
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	50	(3) 97.5	(3) 3130	(3) 345		1012	1773	(4) 3209	603	מלונאות (אכסון)
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	20	45	1301	272		272	757	(5) 2901	401	ספורט ונופש

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:
 א. ניתן לייז מהשטח המותר לבניה מעל הבניסה הקובעת אל שטחי הבניה המותרים מתחת לבניסה הקובעת ובלבד שסך שטחי הבניה הכולל לא ישתנה, בסמכות ועדה מקומית
 ב. גובה כל המבנים לא יעלה על גובה 516 מ' מעל פני הים (עפ"י הוראות עד/188)
 ג. שטחי השירות יכללו מבואות, מעברים, מעברים לאורחים, מעברים לעובדים, שירותים ציבוריים, סטווינים, מדרגות, מרחבים מוגנים, מחסנים, אחסון מזון, חדרי שירות (לתחזוקת חדרים), חללים למערכות טכניות, חדרי מכונות, אזורי פינוי אשפה וטיפול בפסולת וכל שימוש שאינו עיקרי ונדרש עפ"י חוק למימוש הפרויקט.

- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**
- הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: גודל תא שטח.
 - עפ"י תשריט.
 - בנוסף לאמור בטבלה יותרו שטחים לתניה תת-קרקעית לפי תכנית מאושרת עד/188 ולפי התקן התקף ביום הוצאת החיתוך.
 - הערך מתייחס למ"ר מינימום.
 - הערך מתייחס למ"ר מינימום.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לצומת הכניסה מדרך מס' 672 ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לאיכלוס כלשהו בתחום התכנית יהיה סיום ביצוע הסדרי התנועה בהתאם לתכניות הסדרי תנועה שיאושרו כאמור.
2. כתנאי למתן היתר בניה תצורף תכנית בינוי בקני"מ 1:250:1 הכוללת את המגרש שמיועד למלונאות ואת הדרך הפרטית. תכנית הבינוי תכלול פרטים בדבר נפחי הבניין, הגגות, אפיון וחומרים בחזיתות הבניינים ופיתוח השטחים הפתוחים והנוף, לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית ובאישורה. תכנית הבינוי תציג את החניות על פי שיוכן לכל מבנה ובהתאם לשטחים בכל מבנה.
3. קבלת היתר בניה תותנה באישור משרד התיירות לענין העמידה וההתאמה לתקנים הפיזיים למלונאות ואכסון מלונאי של משרד התיירות.
4. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור תכנית להסדרת צומת הכניסה למרכז הנופש והספורט מדרך 672 ע"י חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.
5. בהתאם לסעיף 17(2) בתכנית מאושרת עד/188, תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת לנושאי פיתוח נטיעות ושיקום נופי לכל המגרש כמוגדר בסעיף 3 בנספח הנופי ובמיוחד בסעיף 3.02.

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

- תנאים למתן טופס 4
1. רישום בפועל או הבטחת הרישום.
 2. התקנת האמצעים הנדרשים ע"פ חוה"ד הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין זה..
 3. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.
 4. ביצוע הסדרת צומת הכניסה מדרך 672, סלילת דרך הגישה וכל הסדרי התנועה בתכנית.

6.3

אדריכלות

1. יותר ביצוע של כל תא שטח באופן עצמאי, ללא תלות בביצוע של תא שטח אחד בשני
2. חומרי הגמר של חזיתות המבנה, המעקות וכל אלמנט חיצוני יהיו מחומרים איכותיים, קשיחים ועמידים
3. גובה כל המבנים לא יעלה על גובה 516 מ' מעל פני הים (עפ"י הוראות עד/188)
4. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג שהוא בצורה גלויה
5. בכלל תאי השטח של התכנית יותרו מרתפים וחניות תת קרקעיים
6. יש להסתיר ככל שניתן מערכות ומתקנים טכניים. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים, מאווררים, גנרטורים ו/או כל מתקן אחר בצורה חשופה. תותר התקנת מעקה גג עד גובה של 3 מטר לצורך הסתרת מתקנים טכניים
7. עבור כל המערכות והמתקנים הטכניים יינקטו אמצעים אקוסטיים

6.4

תשתיות

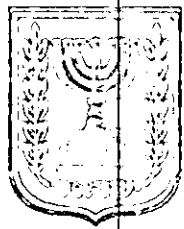
- כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- א. ביוב
1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה,

6.4	תשתיות
	<p>שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>3. כל ההנחיות וההוראות החלות בסעיף 20 בתכנית מאושרת עד/188 ממשיכות לחול גם בתכנית זו.</p> <p>ב.מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג.הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד.תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה.מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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 קוי 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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר ע"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
6.5	<p>חשמל</p> <p>1. תותר התקנת מתקנים קולטי שמש לייצור חשמל על גג המבנה בהתאם לתקן ולהנחיות חח"י.</p> <p>2. תוקם תחנת טרנספורמציה, באם תדרש. תותר הקמה בקו בנין 0, תת או על קרקעי כפי שיידרש.</p> <p>3. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p>

6.5

חשמל

מציר הקו



תכנון זמין
מונה תדפיסה 42

א. קו חשמל מתח נמוך-
תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך-
תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
20.00 - מ'



תכנון זמין
מונה תדפיסה 42

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
35.00 - מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון
בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'



הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

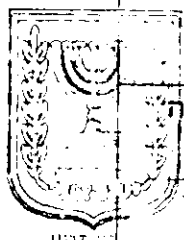
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע

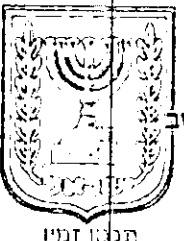
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.6</p>	<p>דרכים וחניות</p>
	<p>1. הסדרת צומת הכניסה מדרך מס' 672 כפי שמוצע בנספח התנועה, אינה מחייבת. 2. תותר תוספת חניות תת-קרקעיות בתחום המגרש, בהתאם לשימושים ולתקן בעת מתן היתרי בניה. 3. תותר חניה תת-קרקעית בקו בנין 0.</p>
<p>6.7</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת הדפסה מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 העדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>



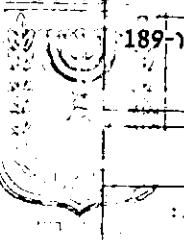
6.8	איכות הסביבה
	<p>1. מיקום תחנת השאיבה הפרטית בתא שטח 701, יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הבניה תעשה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.9	תנועה
	<p>לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 672 למגרשים הגובלים בה. סטיה מסעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור! אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
6.11	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.12	רישום שטחים ציבוריים
	<p>המגרשים והדרך יהיו יחידת רישום אחת שלא ניתן לפצלה.</p>
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>
6.14	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך</p>



תכנון זמין
מס' 42



תכנון זמין
מס' 47



תכנון זמין
מס' 47

6.14	עתיקות
<p>לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	



ת.ז.מ.י.ן
דפסה 42

6.15	ניקוז
<p>1. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח 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> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. בהתאם לסעיף 20 (2) בתכנית מאושרת עד/188 תכנון ניקוז מי הנגר העילי יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית עוספיה בשיתוף רשות הגנים והמשרד לאיכות הסביבה.</p>	



ת.ז.מ.י.ן
דפסה 42

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר ביצוע של כל תא שטח באופן עצמאי, ללא תלות בביצוע של תא שטח אחד בשני ובהתאמה לסעיף 19 בתכנית מאושרת עד/188.	

7.2 מימוש התכנית

--



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לקסל אסטבלישמנט 110000		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לקסל אסטבלישמנט 110000		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לקסל אסטבלישמנט 110000		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אורן מ.א.ז אדריכלים		



תכנית מס' 42



תכנית מס' 42