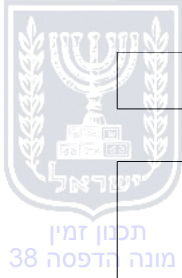


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0528133

מלון וילה ביער - טירת הכרמל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מורדות הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
15/04/2019



לאשר את התוכנית
15/07/2019
תאריך
י"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

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 חד' והרחבת איזורי הפעילות והשירות באגף א'. כמו כן, תכנית זו מחליפה את תכנית מאושרת מכ/357 בדבר הוראות בינוי, אדריכלות ופיתוח נופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מלון וילה ביער - טירת הכרמל

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

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	לניאדו עזרא	טירת כרמל

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
16/10/1969	157	1560	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 566. הוראות תכנית ג/ 566 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 566
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		שינוי	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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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				גיא ארבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיא ארבל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/08/2018	גיא ארבל	12: 40 14/08/2018		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	08/08/2018	עלא אבו ריא	07: 26 08/08/2018	תכנית פיתוח כללי	לא
סביבה ונוף	מנחה			08/08/2018	עלא אבו ריא	07: 25 08/08/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	08/08/2018	עלא אבו ריא	07: 27 08/08/2018	תכנית הסדרי תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/06/2019	גיא ארבל	16: 57 05/06/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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@shitr ltd.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@shitr ltd.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	מרכוס ברוך	5	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 נוף	עלא אבו ריא	119833		סחינין	(1)			077-4703482	RayaAla@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1527.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	103
מלונאות (אכסון מלונאי)	100
שטח ציבורי פתוח	104, 101
גן לאומי	105
דרך מאושרת	102

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

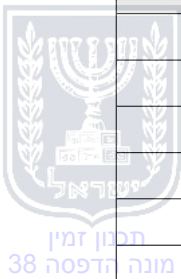
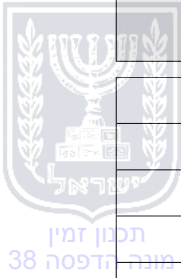
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר למבני ציבור	536.23	3.90
אתר לתיירות	10,461.27	76.05
גן לאומי	373.64	2.72
דרך מאושרת	206.79	1.50
שטח ציבורי פתוח	2,178.43	15.84
סה"כ	13,756.36	100

מצב מוצע

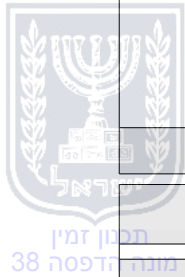
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	373.64	2.72
דרך מאושרת	206.79	1.50
מבנים ומוסדות ציבור	536.23	3.90
מלונאות (אכסון מלונאי)	10,461.26	76.05
שטח ציבורי פתוח	2,178.43	15.84
סה"כ	13,756.35	100



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>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>לא תותר השמעת מוסיקה או הפעלת רמקולים מחוץ למבנה המלון או בשטח שאינו סגור ומקורה.</p> <p>לא יתקיימו ארועים בשטח הבריכה.</p> <p>מערכות טכניות בעלות פוטנציאל יצירת רעש כגון: מיזוג אוויר, גנרטור ושנאים יושתקו כך שיעמדו בתקנות מניעת מפגעים הרלוונטיות.</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>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
ד	קווי בנין 1. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. 2. יותרו מבני אשפה/חשמל/מבנים טכניים לפי דרישות הרשויות, ועד גבול מגרש. 3. יותרו תשתיות תת-קרקעיות עד גבול מגרש.
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 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. תהיה מותרת הקמת קיוסקים למשקאות קלים, לעתונים, לתחנות טרנספורמציה ושרותים ציבוריים.
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
4.5	גן לאומי
4.5.1	שימושים ישמש לגן לאומי ושמורות טבע, כל עבודה בתחום יעוד זה תעשה בתאום מלא ובאישור רט"ג.
4.5.2	הוראות



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 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						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
													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)

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:

יותר ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת וההפך, ובלבד ששך שטחי הבניה והוראות בנוגע לגבהים המותרים יישמרו. כל הנתונים עבור יעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו עפ"י המצב הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 450 מ"ר ישמשו לקירוי הבריכה (קבוע או זמני), לא ניתן לנייד שטח זה למטרות אחרות, סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת..
- (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 לא יעבור גובה אבסולוטי מירבי 88.0 מ' מעל פני הים..
- (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

6.1	אדריכלות
	<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 קירווי שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירווי 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>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה 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,</p> <p>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 ייתן היתר בניה ללא כל סט התכניות המפורטות בסעיף זה.</p> <p>4. תתאפשר החדרת מי נגר עילי לקרקע בהיקף שלא יפחת מ 15% משטח המגרש.</p>
6.3	סביבה ונוף
	<p>1. יש להרחיק ככל שניתן מתקני אשפה מגבול דופן הבנוי. מתקני אשפה ימוקמו ביעודי קרקע אינטנסיביים. מיקום ותכנון מתקני האשפה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>2. התאורה בדופן הבנוי החיצונית תוגבל ותופנה לכיוון הבנוי, כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים. תנאי להיתר הבניה יהיה העברת תכנית פיזור התאורה לתיאום עם רט"ג.</p> <p>3. בשטחים מפותחים הגובלים בשטחים פתוחים ערכיים, היתרי הבניה יכללו פתרונות תכנוניים למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שטפוני מזוהם לשטחים הפתוחים הסמוכים, כגון: סימון קווי</p>

דיקור, גידור זמני או קבוע שימנע חריגה של העבודות ופגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים, ומחומרים שיפורטו בתכנית הפיתוח ובתיאום עם רט"ג, במיוחד יש להקפיד בשטח הצפוני שגובל בנחל גלים.

4. יוקם מערך פסולת חסין נבירה (מכסים שאינם ניתנים לפתיחה עי בע"ח ומקובעים כך שבע"ח לא יוכלו להפוך אותם).

5. ככל הניתן, גיאופיטים יועתקו לשצפים בתחום התכנית שיסומנו עי אדריכל הנוף.

הגיאופיטים יאספו עי קבלן העתקות, לאחר הוצאת היתר בכתב וכדין מרטג. הגיאופיטים יאספו ידנית ובאחריות קבלן ההעתקות. העתקות גיאופיטים תבוצע בהתאם לתכנית נופית מנחה מטעם אד הנוף של התכנית. התכנית תכלול הנחיות לנושא מועדי העתקה, סימון שטחים מיועדים להעתקת גיאופיטים, סימון אזורי שתילה זמניים, הנחיות אכסון וכן הנחיות לגבי מיקום סופי.

6. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

6.1 הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.

6.2 אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

6.3 לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

6.4 במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

6.5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.6 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י מונה הדפסה 38 תכנון זמין

הרטבה.

6.7 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.

7. תוגבל כל פעילות המהווה מטרד לאזור המגורים הסמוך לתכנית.

8. הוראות לאופן ביצוע עבודות עפר ומניעת חריגות בביצוע.

8.1 עבודות חפירה, חציבה ומילוי יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת העפה או דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

8.2 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.

8.3 התארגנות באתר

8.3.1 מבני ההתארגנות ימוקמו בתחום המלון.

8.3.2 מחנות העבודה לא יחרגו מהמקום והשטחים שהוקצו להם אלא בתאום מראש עם אדריכל הנוף. בכל מקרה לא יחרגו מחוץ לתחום עבודות העפר.




8.3.3 עם תום עבודות העפר תבוצענה פעולות להחזרת המצב לקדמותו על ידי חיפוי באדמה ושיקום צמחי בהתאם לתכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף.

8.4 חישוף עליון

8.4.1 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.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>האדמה תשמר ותשמש אך ורק לצורך חיפוי אזורי השיקום. במידת הצורך, יפוננו 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. 8.5 טיפול בעודפי חציבה וחפירה 8.5.1 עודפי עפר וחציבה יפוננו לאתרים מאושרים כחוק בתאום מראש עם המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הרשות.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>9. הוראות בדבר ביצוע השיקום הצמחי 9.1 לפני תחילת ביצוע התכנית תוכן תכנית צמחיה מפורטת לכל שטח התכנית והיא תהווה חלק בלתי נפרד מתכניות הביצוע של המלון. תכנית הצמחיה שתוכן תכלול גם נטיעות של עצים בוגרים. 9.2 היזם מחוייב לטפל ולתחזק את כל השטחים הפתוחים של המלון עד לגבול מגרש. 9.3 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). 9.4 בתכניות השיקום ישולבו פקעות שיאספו בשטח במהלך עבודות החישוף. 9.5 ואדיות 9.5.1 המורדות הדרומיים של התכנית פונים אל נחל ארנית יישארו במצבם הטבעי, ככל הניתן, מפגש קיר תומך כביש גישה וקרקע טבעית יחופה באדמה וישוקם צמחית. 10. קירות/גדרות 10.1 בגבול מגרש תבנה גדר קלה. הגדר תהיה גדר מתכת או גדר מתכת משולבת בקיר מחופה אבן. 10.2 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). 10.3 תותר מסלעה כאלמנט תומך מסלעים כדוגמת האבן המקומית. 10.4 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. 10.5 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. 10.6 בשולי הכביש המוביל לחניה יבנה קיר.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>יוקם מערך פסולת חסין נבירה (מכסים שאינם ניתנים לפתיחה עי בעח ומקובעים כך שבח לא יוכלו להפוך אותם). 1. בזמן ההקמה והפיתוח אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון אשר מונע נבירת בעח הכולל מכסה הנסגר אוטומטית. 2. 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</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.5</p>
	<p>משטח האתר ובדרכי הגישה או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק. 3. 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. 4. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. 5. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד הבניה) התשל"ט 1979. 6. 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. 7. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. 8. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p>	
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</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 קבלת התייחסות איגוד ערים להקמת הבריכה ולמערכות ההנדסיות.</p>	
	<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
	<p>1. אספקת מי שתייה למתחם תעשה ממקור שתייה מאושר. 2. שפכי המתחם יחוברו למערכת ביוב ציבורית, שפכים שאינם עומדים בדרישות איכות הזרמה לביוב ציבורית, כדוגמת שפכים ממתבחים, יטופלו במערכות טיפול קדם. 3. חיבור הביוב יהיה בהתאם להנחיות התאגיד המקומי. תותר הקמת תחנת סניקה בתחומי המגרש. החיבור יהיה בהתאם לפתרון הקצה הכלל ישובי - מט"ש ניר עציון או מט"ש חיפה.</p>	
	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן: 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנויים מעל בניוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע. 3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיה נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים פתוחים. ב. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. ניתן לבנות את המלון בשלבים ללא תלות בין האגפים ובאופן חלקי.
2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38