

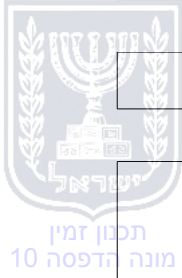
הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0819318

מלון יערות הכרמל - עוספיא

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במורדות המערביים של הכרמל, בסמוך לפארק הכרמל, ממוקם מתחם מלונאות ונופש. מטרתה העיקרית של התכנית היא ניווד זכויות בין תאי השטח בחלקה 127, ללא שינוי בסך הזכויות המאושרות וללא הפחתה ו/או העלאה משמעותית של הזכויות במגרש הנותן או המקבל, לטובת מימוש מיטבי של בית המלון. כמו כן תכנית זו מפרטת הוראות אדריכליות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מלון יערות הכרמל - עוספיא
-----------	-----------	---------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	356-0819318
------------------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	38.436 דונם
------------	------------	-------------

סוג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

פני סעיף בחוק	פני סעיף בחוק	62 א (א) (15), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (6)
---------------	---------------	--------------------------------------------

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	-------------------------------------------

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
----------------------------------------	----------------------------------------	----

מספר התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית ומספר התכנית	356-0819318
--------------------------	--------------------------	-------------



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רכס הכרמל
	קואורדינאטה X	204312
	קואורדינאטה Y	737927

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
356-0177162	603, 601

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
18/01/2016	2718	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0177162 ממשיכות לחול.	שינוי	356-0177162
21/08/2002	3691	5104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 188 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 188



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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 09 09/02/2020	גיא ארבל	09/02/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 09 24/12/2019	גיא ארבל	24/12/2019	1	1: 250	מחייב	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			לקסל אסטבלישמנט	חיפה	שד הציונות	143	04-8335777		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לקסל אסטבלישמנט	חיפה	שד הציונות	143	04-8335777		

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	49	04-8244861		office@orena rchitects.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

ניוד זכויות בניה בין תאי השטח המאושרים למלונאות ותוספת קומה במסגרת הוראות אדריכליות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניוד זכויות, לפי סעיף 62 א. (א) 6

2. תוספת קומה, לפי סעיף 62 א. (א) 4

3. תוספת שטח למרפסות זיזיות עפ"י הוראות של חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701, 605 - 603, 601, 401, 303 - 301, 201, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701, 303

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	38,436.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	38,436.18	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים

ל.ר.

4.1.2 הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	3	2	516	(2) 60		5298	1356	1017	1084	1841	(1) 9467	601	מלונאות (אכסון מלונאי)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	518.5	(2) 52		4288	1129	59	500	2600	(4) 3209	603	מלונאות (אכסון מלונאי)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מלונאות (אכסון מלונאי)	601	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מלונאות (אכסון מלונאי)	603	500 (5)

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד מהשטח המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת אל שטחי הבניה המותרים מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסך שטחי הבניה הכולל לא ישתנה. גובה כל המבנים לא יעלה על גובה 518.5 מ' מעל פני הים.

שטחי השרות יכללו מבואות, מעברים, מעברים לאורחים, מעברים לעובדים, שירותים ציבוריים, סטווין, 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:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: גודל תא שטח..

(2) היח' הינן יח' מלונאיות.



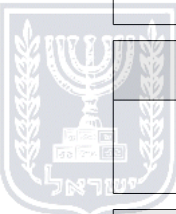
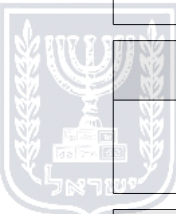
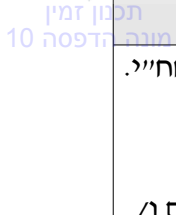
(3) עפ"י תשריט.

(4) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(5) זכויות למרפסות זיזיות שלא בא במניין השטח המותר לבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.1 אדריכלות</p> <p>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 518.5 מ' מעל פני הים, פני בטון גג עליון. 4. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג שהוא בצורה גלויה 5. 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</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.2 עתיקות</p> <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות: א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 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. 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 לשמר את העתיקות. ד. בהתאם להוראות תכנית 356-0177162. 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>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.3 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>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום תחנת השאיבה הפרטית בתא שטח 701, יתואם עם המשרד להגנת הסביבה. 2. הבניה תעשה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>1. תותר התקנת מתקנים קולטי שמש לייצור חשמל על גג המבנה בהתאם לתקן ולהנחיות חח"י. 2. תוקם תחנת טרנספורמציה, באם תדרש. תותר הקמה בקו בנין 0, תת או על קרקעי כפי שיידרש. 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>6.5</p>

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
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 וא הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- 3 מ' תיל חשוף

ב. קו חשמל מתח נמוך- 2 מ' תיל מבודד

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

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

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

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



6.5

חשמל

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 בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.6

ניקוז

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.
2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
3. בהתאם לסעיף 20 (2) בתכנית מאושרת עד/188 תכנון ניקוז מי הנגר העילי יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית עיספיא בשיתוף רשות הגנים והמשרד לאיכות הסביבה.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

- 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 ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 - ב.עצים לשימור:
 - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 - 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.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
 - ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



6.8	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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 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 מחזור 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>



6.9	רישום שטחים ציבוריים
	המגרשים והדרך יהיו יחידת רישום אחת שלא ניתן לפצלה.



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

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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</p>

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
<p>הסדרי התנועה בהתאם לתכניות הסדרי תנועה שיאושרו כאמור.</p> <p>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.</p> <p>3. קבלת היתר בניה תותנה באישור משרד התיירות לענין העמידה וההתאמה לתקנים הפיזיים למלונאות ואכסון מלונאי של משרד התיירות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
6.12	תנועה
<p>לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 672 למגרשים הגובלים בה. סטייה מסעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	
6.13	תשתיות
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו על/תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין 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 לבניינים 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. תקשורת 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>	

6.13	תשתיות
	העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) 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 שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	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.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

