

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0709915

חורבת זעק

דרום

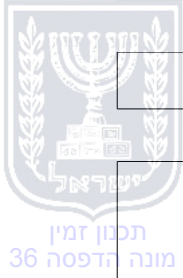
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון, לכיש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000978283/310>

## דברי הסבר לתכנית

חורבת זעק שוכנת על גבעה בסמוך לנחל כלך כקילומטר ממערב לדרך ארצית 358, בין הישובים להב ושומריה. חורבת זעק היא מכלול יישובי אופייני לאזור בתקופות קדומות ובעל חשיבות ארכיאולוגית והיסטורית. השרידים המוקדמים הם מערות מתקופת הברונזה ומתקופת הברזל, שהיו בשימוש משני בתקופות הרומית והביזנטית. משלהי התקופה העות'מאנית (במאה ה-19) החורבה שימשה כישוב עונתי לפלאחים מכפר דורא, שהקימו בה מספר בתי אבן למגורים. במלחמת העצמאות המקום ננטש. תכנית זו מציעה הקמת מתחם שירותי תיירות, הכוללים חקלאות תיירותית ושימור אתר העתיקות, בהתאם לתכנית מס' 76/305/02/7 יערות להב-שומריה, שאושרה בשנת 2014, וקבעה את חורבת זעק כמתחם לתכנון מפורט בייעוד יער נטע אדם מוצע. בנוסף תכנית זו מציעה הקמת חניון לילה ללינת שטח, בהתאם להגדרת תמ"א 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חורבת זעק

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

625-0709915

מספר התכנית

236.117 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

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 בני שמעון, לכיש

187486 קואורדינאטה X

591349 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חורבת זעק שוכנת על גבעה כקילומטר ממערב לכביש 358, בין הישובים להב ושומריה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

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
100248	לא מוסדר	חלק		9999
3133	מוסדר	חלק		41
100249	מוסדר	חלק		5, 14

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
1	76 / 305 / 02 / 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון, לכיש

## 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	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /35. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1</u>
25/02/2014		4063	6762	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/02/305 /76. הוראות תכנית 7/02 76/305 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>76/305/02/7</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלרם שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלרם שחר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	16: 51 04/02/2024	תומא יעקב	10/09/2023	7	1: 1	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב על רקע מצב מוצע_קני"מ 1: 1250	11: 54 10/09/2023	תומא יעקב	10/09/2023		1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב גליון 1 מ-4	11: 50 26/03/2024	תומא יעקב	26/03/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב גליון 2 מ-4	11: 52 26/03/2024	תומא יעקב	26/03/2024	2	1: 2500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב גליון 3 מ-4	12: 12 26/03/2024	תומא יעקב	26/03/2024	3	1: 2500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב גליון 4 מ-4	12: 15 26/03/2024	תומא יעקב	26/03/2024	4	1: 2500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 43 11/02/2024	אלרם שחר	18/12/2023	1	1: 1000	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי סביבתי	10: 32 18/12/2023	עידן שפירא	11/09/2022	40	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	תיעוד מקדים_חלק ב	11: 52 12/02/2024	אלרם שחר	19/12/2023	31	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	תיעוד מקדים_חלק א	11: 49 12/02/2024	אלרם שחר	20/12/2023	38	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	תיעוד מקדים_חלק ג	11: 53 12/02/2024	אלרם שחר	31/01/2024	20	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	מצב מאושר- תרשימים	13: 13 13/08/2019	אלרם שחר	13/08/2019	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 04 12/11/2024	אלרם שחר	11/11/2024	1	1: 1250	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
	קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל (1)		קרן קיימת לישראל, מחוז דרום	גילת			08-9986104	08-9924725	ZoharZ@kk l.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משתלת גילת, ד"ני הנגב.

**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 רשוי	עורך ראשי	אלרם שחר	12755	אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190	03-5444783	elram_s@012 .net.il
	מהנדס	תומא יעקב	17170		באר שבע	יעקב אבינו	6	08-6498565		tomay@netvi sion.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	משב מדידות	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas havmed.co.il
	יועץ סביבתי	עידן שפירא			.	(1)		04-9059397		office@lygm. co.il

(1) כתובת: בית לחם הגלילית מיקוד 3600700. תד. 056.

**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
אתר ארכיאולוגי לשימור	אתר ובו קיימים שרידים ארכיאולוגיים בעלי חשיבות לשימור כמסומן בתשריט המצב המוצע.
תיעוד מקדים/ תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (03.08) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מהנדס המועצה האזורית והוועדה לתכנון וביניהן.

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**

קביעת תא שטח לתיירות חקלאית וחניון לילה בשטח אתר עתיקות מוכרז חורבת זעק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת ייעודי קרקע, שימושים מותרים, זכויות בניה, הוראות ומגבלות בניה.
- הסדרת חניה לציבור
- קביעת הוראות פיתוח ושימור של האתר הארכיאולוגי חורבת זעק, קביעת אתרים ואתרים ארכיאולוגיים לשימור וקביעת הוראות שימור.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תיירות	3
יער נטע אדם	5, 2, 1
חניון	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	יער נטע אדם	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	4
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער נטע אדם	5, 2, 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	3
בלוק מבנה לשימור	יער נטע אדם	1
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	יער נטע אדם	1
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	יער נטע אדם	1
גבול מגבלות בניה	יער נטע אדם	1
גבול מרחב תכנון	יער נטע אדם	1
גבול שטח שיפוט	יער נטע אדם	1
זכות מעבר למעבר ברכב	יער נטע אדם	5, 2, 1
קו מים 4" ומעלה	חניון	4
קו מים 4" ומעלה	יער נטע אדם	2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער נטע אדם	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יער נטע אדם מוצע	236,117.58	100
סה"כ	236,117.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	2,703.24	1.14
יער נטע אדם	230,955.77	97.81
תיירות	2,458.57	1.04
סה"כ	236,117.58	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>1. יקב תיירותי</p> <p>2. בית בד תיירותי</p> <p>3. מרכז מבקרים</p> <p>4. מסעדה/ בית קפה</p> <p>5. משרדים לתפעול האתר</p> <p>6. מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות, הנדרשים במישרין לצרכי השטח המוגן. בנוסף, ניתן לאשר הצבת מתקנים בודדים לצרכי תאורת חירום או הפעלת מתקני ניטור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מרכז המבקרים יהיה בזיקה הן לפעילות ביקב/בית בד והן בזיקה למורשת ההיסטורית והתרבותית של אתר חורבת זעק וסביבתו, ויכלול פעילויות דוגמת שחזור חקלאות עתיקה, הצגת ממצאים ארכיאולוגיים, סיורים באתר וכד'.</p> <p>2. הסדרת דרך כניסה אל החנייה המתוכננת תהיה לצד מבנה התיירות תמנע גישת רכב לתחום אתר העתיקות. למעט דרך תחזוקה. דרך התחזוקה תתבסס על הדרך הקיימת.</p> <p>3. החנייה תתוכנן כחניית עפר מחומר מקומי.</p> <p>4. תנועה בשטח האתר תהיה רגלית בלבד ועל תואי השבילים המסומנים.</p> <p>5. צמחייה - יש לעשות שימוש בצמחייה על מנת לטשטש את מופע המבנים והמתקנים השונים. שתילת צמחים מטפסים תהיה בסמוך ולמרגלות הגדרות ומבנים המקורים בסככה כך שהצמח יטפס על הסככות והגדרות ירכך את מופען בנוף.</p> <p>6. חניון הלילה יספק שירותי לינת שטח בסיסית באוהלים ניידים בלבד, תוך התערבות מינימאלית בסביבה הטבעית.</p> <p>7. בחניון הלילה לא יותרו מבנים קבועים למעט שירותים סניטריים ציבוריים ועמדות לבישול עצמי.</p> <p>8. מיקום חניון הלילה ונטיעות במתחם יהיו בקירבה ככל הניתן לשטח המיועד לפיתוח וייקבעו בהתאם לתכנית ממשק ותכנית נטיעות ובתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>9. מספר האוהלים המותר, יקבע בהתאם לגודל תא השטח לחניון הלילה.</p> <p>10. המבנים התיירותיים החקלאיים (בית בד קטן/ יקב בוטיק) יוקמו בהתאם למסמך 'מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים' של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>11. מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות יוסתרו וישולבו במבנה הגג.</p> <p>11. תאסר הפעלת אירועים במסגרת השימושים המותרים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבנים רטובים (מטבח, מקלחות, שירותים וכו') ייבנו מבניה קשיחה בלבד.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תתוכנן הפרדה ויזואלית בין שטח היער ואתר העתיקות לבין אזורי העבודה וחצר המשק של היקב/בית הבד. ההפרדה הוויזואלית תיעשה ע"י קיר תמך, גדר וגדר חיה או נטיעות וכיו"ב</p> <p>2. בגבול המגרש עם יער (צד מזרח ודרום) תבנה גדר קלה ממתכת או גדר מתכת משולבת בקיר אבן.</p> <p>3. בגבול המגרש עם דרך (צד מערב) תותר בניית קיר תמך בהתאם לצורך. קיר התמך ייבנה באבן</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

4.1	תיירות
	<p>וישולב בגדר קלה.</p> <p>4. הדופן הצפונית של המגרש, הפונה אל רחבת הכניסה הראשית לאתר, תתוכנן בהתאמה מלאה ובהרמוניה עם תכנון רחבת כניסה זו.</p> <p>5. הקמת שטח התארגנות לקבלן המבצע תותר בתחום תא שטח מס' 3. תיאסר הקמת שטח התארגנות בתחומי היער. יינקטו אמצעי זהירות בסמיכות לעצים קיימים ובתיאום עם קק"ל ופקיד היערות.</p>
4.2	יער נטע אדם
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שילוט, אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות.</li> <li>2. מצפורים ומגדלי תצפית.</li> <li>3. שימור, שיקום ושחזור עתיקות ומבנים היסטוריים והשמשותם לציבור המבקרים, לרבות באמצעות סככות, תמיכות ומבנים לקירוי.</li> <li>4. שבילים, גשרונים וכן מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.</li> <li>5. מתקנים לצורכי מחקר וניטור.</li> <li>6. בינוי בהיקף מצומצם למטרות מידע, הכוונה, תפעול, מתן עזרה ראשונה, מזנון וגביית דמי כניסה.</li> <li>7. מתקנים לאחזקת בתי גידול וכן מבנים ומתקנים לגידול חיות בר בעיקר לשם רבייה, אישור והשבה לטבע.</li> <li>8. מתקני מרעה, לרבות גידור, מנע בקר, מכלאות פתוחות, שקתות ואבוסים.</li> <li>9. חניון מטיילים, סככות צל, שטחי חנייה ושירותים ציבוריים.</li> <li>10. שיקום טרסות, בוסתנים ומתקני השקיה עתיקים.</li> <li>11. פעולות ושימושים לקליטת קהל</li> <li>12. פיתוח נטיעות</li> </ol>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבנים רטובים (מטבח, מקלחות, שירותים וכו') ייבנו מבניה קשיחה בלבד.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר הקמת מבנה לניהול היער, שירותים סניטריים, מבואה לרוכבי אופניים ותחנת מידע. מיקום המבנה המבנים יקבע בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>פיתוח נטיעות בתחום יער נטע אדם ייעשה בהתאם לעקרונות ממשק צומח ומגוון ביולוגי שלהלן: עקרונות ממשק צומח ומגוון ביולוגי: כללי: קיום יער פתוח עם צמחיית תת יער מפותחת. שימוש במיני עצים מקומיים (שיטים מקומיות, שיזפים, חרובים, שקמים), עידוד התחדשות מונה הדפסה 36 טבעית של תצורות צומח נמוכות (עשבוניים, בתה, שיחיה) במינימום הפרעה, בהתאם למצב בית הגידול בשטח. פעולות ייעור תתבצענה תוך שמירה, טיפוח והעצמת ערכי המורשת ותצורות הגוף הייחודיות. שימור וטיפוח הבוסתן הקיים. טיפול במינים פולשים. טיפול במפגעים סביבתיים (ביוב, פסולת ועוד)</p>

4.2	יער נטע אדם
	<p>ערכי טבע ובתי גידול ייחודיים :  עידוד תהליכי התחדשות טבעית של צומח מקומי : צמחיית בתה, צומח עשבוני וכו'  טיפול בצמחייה פולשנית.  טיפול כתמי פריחה ושימור מיני צומח בסכנת הכחדה.  שימור וטיפול של ערכי טבע והמגוון הביולוגי הייחודיים למרחב.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b>  לא תותר שפיכת פסולת חקלאית בשטחי היער.</p>
ד	<p><b>זכות מעבר לרכב</b>  סימון מהתשריט : <b>זכות מעבר למעבר ברכב</b>  תישמר זיקת הנאה לציבור למעבר ברכב.  ביצוע של התאורה ותשתיות על ותת קרקעיות יהיו בתיאום עם רשות העתיקות.</p>
ה	<p><b>פיתוח סביבתי</b>  א. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו  כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות : נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער  ב. ייעור ופיתוח נופי, אזורי ישיבה, מתקני שתיה, מתקני הצללה, שבילים להולכי רגל ושבילי  אופנים.  ג. תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.  ד. פיתוח השטח יעשה לאחר הגשת תכנית פיתוח המלווה ביועץ שימור ויועץ נופי בתאום עם  רשות העתיקות וקק"ל.  ה. יותר שיקום, שימור ושיחזור ממצאים ארכאולוגיים בתיאום עם רשות העתיקות.  ו. תיאסר לינה בשטח היער למעט בחניון הלילה למטיילים.</p>
ו	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>  1. תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים.  2. ברדיוס 50 מ' מתחנת השאיבה לשפכים לא יותר כל פיתוח קולט קהל.</p>
ז	<p><b>שילוט וסימון</b>  הצבת שילוט מידע, הנצחה והכוונה יהיה בתיאום עם קק"ל.</p>
4.3	חניון
4.3.1	<p><b>שימושים</b>  חניה ציבורית, שבילי אפניים.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b>  <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  א כל עוד שטח האש פעיל, נדרש לגדר את מגרש החניה בתא שטח מס' 4, באמצעות גדר ייעודית  בגובה 2 מ' לפחות.  כמו כן, היזם נדרש בהצבת שילוט המזהיר מפני כניסה לשטח הצבאי הסגור בהתאם למיקומים  ולמאפייני השילוט (נוסח, גודל השלט והכיתוב, אופן חיבור לקרקע וכו') שיוגדרו ע"י מעהב"ט.</p>
ב	<p><b>חניה</b>  לא תותר סלילת החניון באספלט. החניון יוקם באמצעות מצע מהודק.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6)	(6)	(6)	(6)	1	(5)	(4)		30 (2)		50 (1)			יער נטע אדם מוצע תיירות	יער נטע אדם תיירות	
								275		275 (3)	2458.57	3			

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:

יותר מרתף באישור רשות העתיקות.

יותר שימוש של שטח עיקרי כשטח שרות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה לניהול היער, שירותים סניטריים, מבואה לרוכבי אופניים ותחנת מידע.

(2) עבור תחנת שאיבה.

(3) יותר ניוד אחוזי בניה בין המפלסים.

(4) תכסית המבנה לא תעלה על 350 מ"ר.

(5) כמסומן בנספח הבינוי.

(6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכלל תא שטח מס' 3 בייעוד קרקע 'תיירות' שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותוגש על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע ופירוט הכניסה למבנים, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז, גדרות ככל ונדרשים, פריסה ופירוט סוג הנטיעות, מיקום מתקני התברואה וכד"ו.</p> <p>2. תנאי למתן ההיתר למבנים ולחניון הלילה יהיה תיאום עם הקרן הקיימת לישראל לעניין ההשפעה הנופית והסביבתית על היער הסמוך.</p> <p>3. תנאי למתן היתר להקמת המבנים החקלאיים התיירותיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות לעניין עמידה במסמך 'מדיניות', הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה עבור בית הבד יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות וקק"ל לפתרונות הפסולת החקלאית ולחיבור למט"ש.</p> <p>5. בשלב היתר הבניה יבחן פתרון חיבור בית הבד למט"ש ולטיפול בפסולת החקלאית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חברת מקורות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר לתחנת השאיבה לשפכים אישור משרד הבריאות.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>ה. השפעות סביבתיות -</p> <p>1. תאורה - יש למנוע זיהום אור מאזור הפיתוח. התאורה במבנה התיירותי תתוכנן כתאורה בעצמה נמוכה (תאורה בגוון אור המפריע פחות לפעילות בעלי חיים ליליים), בעלת פיזור מוגבל, ותופנה לכיוון המגרש. תכנון התאורה יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכן ביצוע של התאורה ותשתיות על ותת קרקעיות יהיו בתיאום עם רשות העתיקות. התאורה תיקבע בתאום עם קק"ל ולעת ההיתר תכנית התאורה לאתר תתואם עם רט"ג ותאושר על ידה.</p> <p>2. פסולת - פסולת הנוצרת בתחום המגרש התיירותי תטופל בתחום המגרש ולא בשטחי היער - פתרון הפסולת יקבע בתאום עם קק"ל.</p> <p>3. מתחם חניון הלילה - יש לדאוג למערכת איסוף אשפה מסודרת, הן מבחינת אחסונה הזמני והן מבחינת הוצאתה מהשטח כך שיצומצמו למינימום מפגעים פוטנציאליים כגון פיזור אשפה בשטח ומפגעי ריח. יש להסדיר שירותים ושימוש במים זורמים באופן המותאם לכמות המשתמשים בהם.</p> <p>4. מתחם בית הבד/יקב - מכיוון שבאתר מתוכנן פיתוח מסחרי הכולל בית בד/יקב ושרותי הסעדה, יש לתת תשומת לב מיוחדת לפתרונות של איסוף אשפה ותוצרים נלווים לתהליכי עיבוד התוצרת החקלאית בכמות מסחרית וטיפול בשפכים בכמות גבוהה יחסית. מערכת הטיפול בשפכים זקוקה לחיבור למערכת סניקה אזורית ולא לפתרון מקומי בלבד. הטיפול בפסולת החקלאית מצריך פתרון ממשקי נפרד.</p> <p>ו. הנחיות למרכיבי התכנון</p> <p>בינוי - מיקום המבנה ישתלב בטופוגרפיה הקיימת, לא יחרוג מקו הרקיע ויתמזג בשיפולי הקרקע הטבעית. גוון המבנים וחומרי הגמר ישתלבו בנוף ובקרקע. בחירת חומרי הגמר תיעשה בהתאמה לחומרים מקומיים, בגוון וטקסטורה המשתלבים בסביבה הטבעית.</p> <p>דרכים - הסדרת דרך כניסה אל החנייה המתוכננת לצד מבנה התיירות ומניעת גישת רכב</p>



## 6.2

## סביבה ונוף

לתחום אתר העתיקות. למעט דרך תחזוקה. דרך התחזוקה תתבסס על הדרך הקיימת. תנועה בשטח האתר רגלית בלבד ועל תוואי השבילים המסומנים. החניה תתוכנן כחניית עפר מחומר מקומי.

צמחייה - ייעשה שימוש בצמחייה על מנת לטשטש את מופע המבנים והמתקנים השונים.

שתילת צמחים מטפסים תהיה בסמוך ולמרגלות הגדרות ומבנים המקורים בסככה כך שהצמח יטפס על הסככות והגדרות ירכך את מופען בנוף.

## 6.3

## סביבה ונוף

ז. הנחיות למזעור ההשפעות על הסביבה והמלצות לשיקום נופי

1. עבודות הכנה

גידור האתר - האתר המתוכנן יגודר לפי הנחיות הועדה המקומית והמפקח בשטח.

הגדרת מחנה לקבלן - הגדרת שטחי עירום זמניים והקמת מתחם מחנה לקבלן יתואמו ויאושרו עם הרשות המקומית, רשות העתיקות וקק"ל לפני תחילת העבודות.

לא תותר פגיעה נופית מעבר לגבולות אתר העבודה.

מחנה הקבלן, שטחי העירום ואחסון כלי העבודה ימוקמו במידת האפשר בשטחים מופרים תוך בחינה של השטח המיועד לחניון ותוך מזעור פגיעה נופית נוספת מעבר לגבולות האתר ובתיאום עם רשות העתיקות.

ההגעה לאתר תבוצע בדרכים קיימות ויעשו מאמצים להימנע מפריצת דרכי גישה חדשות. במידה ותידרש דרך נוספת, יוצג התוואי לרשות המקומית ויאושר על-ידיה בטרם ביצוע הדרך.

כל שטחי ההתארגנות לרבות מחנה הקבלן, שטחי עירום, דרכי גישה ועוד ישוקמו בתום העבודות על-פי הנחיות לשיקום נופי של אדריכל הנוף בתיאום ואישור קק"ל.

2. עבודות בניה ופיתוח

סימון גבולות הבניה והפיתוח - גבולות העבודה יסומנו ע"י מודד מוסמך לפי תוכנית לפני תחילתה ולא תותר חריגה מגבולות אלה.

עבודות הפיתוח יבוצעו בגבולות העבודה המסומנים בלבד. במסגרת עבודת אלה ינקטו הפעולות הנדרשות שימנעו גלישה של עודפי חפירה ופגיעה נופית נוספת מחוץ לגבולות האתר.

לפני תחילתן של עבודות העפר יבוצע חישוף של פני הקרקע בעומק של כ-30 ס"מ. אדמת החישוף תישמר בשטחי עירום מאושרים ותוחזר כשכבת קרקע עליונה לסוללות ולמדרונות בשטח הפרויקט.

הפיתוח באתר יעשה תוך שימוש בקרקע מקומית ובפיתוח הנופי יעשה שימוש בעודפים של עבודות העפר, במידת האפשר.

העבודה תכלול תכנית פיתוח סביב מבנה התיירות ותשלב נטיעות ושתילות ותמזער פגיעה נופית בתוך גבולות העבודה.

עודפי עפר ופסולת בנייה יפוננו לאתר מאושר לסילוק פסולת גושית.

מניעה של פגיעה בעצים קיימים וכריתה באישור פקיד היערות בלבד.

3. שיקום נופי

שימוש באדמות החישוף (בנק זרעים). חישוף השטח יתבצע בתחילת עבודות העפר והאדמה תערם בשטחי עירום מאושרים. אדמות החישוף יפוזרו בשטחי השיקום הנופי בהתאם להנחיות אדריכל הנוף בתיאום ואישור קק"ל.

שמירה על הסלעים הקיימים לשימוש חוזר. על מנת לייצר בשטחים המופרים מופע דומה ככל הניתן לזה הקיים בסביבה, יאספו סלעים במתחם הפרויקט לפני תחילת עבודות העפר והם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36




תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



	<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p> <p>יפוזרו במהלך עבודות השיקום בהתאם להנחיות אדריכל הנוף בתיאום ואישור קק"ל. זריעה נוספת במידת הצורך ושתילה של צמחי בר מקומיים. במידה וימצא אדריכל הנוף לנכון להוסיף זריעה ושתילה בשטחי השיקום, ייבחרו מינים המוכרים מהסביבה הקרובה לאתר. לא יינטעו צמחי נוי ולא יעשה שימוש במינים פולשים וזרים לאתר.</p>
  	<p><b>6.4 סביבה ונוף</b></p> <p>א. ערכי טבע ואקולוגיה</p> <p>מתחם הפרויקט מכיל את תל חורבת זעק והשרידים הארכיאולוגיים הנמצאים בינות לשטחי בתה עשבונית עם כתמי שיחיות. תכנית הפיתוח המוצעת מתוכננת למורדות המערביים של התל, בשטח שחלקו מופר וחלקו נטוע בעצים בוגרים, עצי בוסתן ומינים ים תיכוניים. בכדי לשמור על הערכיות האקולוגית של השטח ועל שטחי הבתה במתחם יש ליישם את העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח נטיעות ומיקום חניון הלילה יקבעו בהתאם לתכנית ממשק ותכנית נטיעות. מיקום חניון הלילה יהיה בקירבה ככל הניתן לשטח המיועד לפיתוח.</li> <li>2. דרכים ושבילים - מומלץ כי תכנית ממשק השימוש בשטח תגדיר ותסדיר את דרכי הרכב במתחם על בסיס הדרכים הקיימות, ובמידת האפשר תצמצם אותן למינימום. עדיף אם ניתן למנוע כל כניסת רכב למתחם שמעבר לאזור הפיתוח. שבילי הליכה רגליים צריכים להיות מסומנים ויש למנוע ככל הניתן הסתובבות בשטח של הולכי רגל שלא על גבי שבילים אלו.</li> <li>3. נטיעות וגינון - בשטח הפיתוח מומלץ לנטוע מינים מקומיים בלבד, כולל בפעולות הגינון של מתחם היקב/בית הבד.</li> <li>4. רעייה - תותר רעייה עונתית בלבד בשל רגישות השטח. הרעייה תהיה באישור קק"ל.</li> <li>5. מינים פולשים - א. יש לבצע ביעור של מינים פולשים בלתי רצויים במתחם התכנית ולייצר מערכת תחזוקה הדואגת לכך שלא תהיה התפשטות מינים פולשים בעתיד. ב. יש לקבל היתר לפגיעה בערכי טבע והנחיות בטיפול במינים פולשים.</li> <li>6. רעש - יש למזער הפרעות רעש ממתחמי הפיתוח. יש לאסור על שימוש במערכות כריזה והגברה במתחמי הפיתוח.</li> <li>7. פעילות לילית - יש להגביל בשעות החשכה את פעילות השוהים בחניון הלילה לאזור הפיתוח בכדי למנוע הפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.</li> <li>8. שיקום צומח - יש לבצע שיקום צמחי בשטחים מופרים שיעברו פיתוח או הסדרה כמו אזור העתיקות, מתחם התיירות ודרכי גישה שיבוטלו. השיקום יכלול נטיעה, שתילה ו/או זריעה של מינים מקומיים בלבד כסיוע לשיקום טבעי וכמניעה להשתלטות מינים פולשים ומינים רודרלים וסגיטלים. רשימות הצומח המתאים לנטיעה, שתילה וזריעה יתבססו על אפיון הצומח המקומי בהנחיית אקולוג/ת/בוטנאי. ת ובתיאום ואישור קק"ל.</li> </ol> <p>ב. רצף שטחים פתוחים</p> <p>מתחם התכנית נמצא על רצף שטחים פתוחים בעל חשיבות אקולוגית רבה וכחלק ממערכת מסדרונות אקולוגיים ארצית ומחוזית. בהקשר זה חשוב לא לייצר חסימות מרחביות משמעותיות למתן מעבר חופשי של בעלי חיים קרקעיים.</p> <p>גידור באזור הפיתוח - במידה ויש צורך לגדר חלק מאזור הפיתוח יש לקחת בחשבון את ההמלצות לגידור צמוד דופן בשטחים פתוחים (רותם 2014).</p> <p>גדרות קיימות - במתחם התכנית וסביבתו במידה וניתן, מומלץ להסיר כליל גדרות תיל ישנות הנמצאות באזור מתחם התכנית ובכך לפתוח את המתחם אקולוגית לסביבתו המיידית.</p> <p>ג. צפייה ונצפות - הפיתוח המוצע כולל חניה ומבנה תיירות. המבנה יהיה למרגלות התל והנצפות אליו תהיה נמוכה. את אזור הכניסה והאתר נופש פעיל יסתירו עצים שימשו להסתרה וכן לצל</p>

<p><b>6.4</b></p> <p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p>לבאי המקום.</p> <p>ד. ניקוז והידרולוגיה - האזור המיועד לפיתוח נמצא כאמור בתחתית המדרון המערבי של התל. יש לבצע את הפעולות ההנדסיות הנחוצות לשם מניעה של הצטברות נגר עילי כתוצאה מפעולות הפיתוח שישנה את משטר הזרימה לכיוון הערוץ מדרום-מערב המתחם ולהסדיר את נושא ניקוז הנגר אליו. יש לבחון נושא זה בשלב היתר הבנייה.</p>
<p><b>6.5</b></p> <p><b>עתיקות</b></p>	<p>א. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין: חורבת זעק (1165/0) וחורבת אל-תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> <p>תל (1164/0), ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> <p>ב. כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיתוח, פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות, בדיקה, חפירת הצלה) מדגמית, חפירת הצלה, יבצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים:</p> <p>א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל).</p>
<p><b>6.6</b></p> <p><b>חשמל</b></p>	<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל</p> <p>1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים,</p>

במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן.

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ) על עמוד: 2 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה: 0.3 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 6 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

שנאי על עמוד: 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: 20 מ' ביחס לקווים דו מעגליים בתאום עם חברת החשמל (מציר הקו)

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים (מציר הקו).

ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: 0.5 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: 3 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים: 20 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן). המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל. (מציר הקו)

י. ארון רשת: 1 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

יא. חדרי מיתוג/ תט"ז: 3 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן)

יב. תחנת השנאה 5-6 מ' (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן). המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל (מציר הקו).

2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי

מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות

והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:

א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.

ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.

ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.

ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.

ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.

ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.

3. על אף האמור בסעיפים ה.1, ה.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.

4. ה.4 נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.

6.7	ביוב
	<p>א. חיבור הביוב של התכנית יהיה למטי"ש שומריה.                      ב. הזרמת הביוב תהיה באמצעות תחנת שאיבה לשפכים.                      ג. ביצוע של הביוב יהיה בתיאום עם רשות העתיקות.                      ד. תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים במרחק שלא יפחת מ-100 מ' מאתר מושך קהל (שהייה, לינה וכו'). תחנת השאיבה מסומנת בתשריט כסימבול של מתקן הנדסי.</p>
6.8	תשתיות
	<p>א. תשמר רצועה של לפחות 5 מ' מקו "מקורות" ללא בניה או גדר, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.                      ב. מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.                      ג. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות", דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.                      ד. בכל יעודי הקרקע - תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
6.9	שימור
	<p>1. בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים והאתרים הארכיאולוגיים הבאים:                      אתר לשימור מס' 1 - בית המוכתר, תא שטח מס' 1                      אתר לשימור מס' 2 - בית הקשתות, תא שטח מס' 1                      אתר לשימור מס' 3 - באר צבי שמיר, תא שטח מס' 1                      אתר ארכיאולוגי לשימור מס' 1 - מערה ובית בד, תא שטח מס' 1                      אתרים ארכיאולוגיים לשימור מס' א, ב, ג, ד - מכלולים של שרידי מבנים, קירות, מערות ובורות, תא שטח מס' 1.</p> <p>2. האתרים והאתרים הארכיאולוגיים המופיעים לעיל ושומנו בהתאמה בתשריט מצב מוצע הם לשימור ולא תותר הריסה או פגיעה בהם.                      3. אתר ארכיאולוגי לשימור:                      א. לא תותר בניה חדשה באתר ארכיאולוגי לשימור                      ב. יותרו עבודות שימור שונות כגון הגנה על השרידים הארכיאולוגיים, ייצוב ושימור שלהם, וכן עבודות פיתוח שבילים, הנגשה והמסרה, העברת תשתיות, נטיעות ופעולות נוספות ייעשו באופן בו לא ייפגע האתר ולא ייפגעו מאפייניו וערכיו.                      ג. עבודות ניטור ותחזוקה שוטפת ייעשו בהתאם לסעיף 6.5 לעיל ולהנחיות קק"ל.                      ד. תנאי לביצוע עבודות שצוינו לעיל ולפעולות שבהיתר יהיה הכנת תיק תיעוד מלא ותכנית לשימור האתרים והאתרים הארכיאולוגיים אשר יאושרו ע"י מחלקת השימור, יחידת השימור או ממונה השימור במועצה האזורית.                      4. אתר לשימור:                      א. תנאי לבקשת היתר בניה ולעבודות באתר לשימור הנמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז או אתר ארכיאולוגי לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.                      ב. תנאי למתן היתר באתר לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותכנית הבינוי שתוצג כחלק מההיתר, ותיאום היתר הבניה עם מחלקת/יחידת השימור או ממונה שימור מטעם מהנדס המועצה, וכן דיון בוועדת השימור של המועצה האזורית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר.                      ג. היתר הבניה יכלול פירוט של תספות הבניה המוצעות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת/יחידת השימור או ממונה שימור מטעם המועצה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

6.9

שימור

ד. חיזוק האתר שנקבע לשימור ייעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ולהמלצת מהנדס שימור ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור.

ה. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרת ע"ג חזיתות האתר והם יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של האתר לשימור. מתקנים על גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.

5. תיק התיעוד יוכן על ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתרים ולאחרים הארכיאולוגיים לשימור ולרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

20 שנה.



תכנון זמין  
הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36