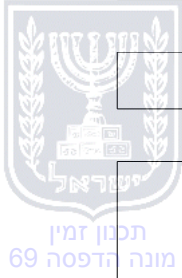


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 259-0878819

יסוד המעלה - אזור תעסוקה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/05/2024

לאשר את התוכנית

27/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005081062/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית למתחם אזור תעסוקה בצפון מזרח יסוד המעלה. התכנית נגזרת מהתכנית הכוללנית של יסוד המעלה, תכנית 259-0394601 שאושרה בדצמבר 2019. התכנית כוללת את מתחם E במלואו, כנדרש בתכנית הכוללנית. התכנית הכוללנית ייעדה את המתחם לשילוב של תעסוקה בדגש חקלאי, ותיירות, וכן לשטח למחסנים של המועצה. חלק משמעותי במתחם הוא שצ"פ הכולל תל ארכיאולוגי - תל שחף. במזרח התכנית כלולים מגרשים קיימים המאושרים לתעשייה ומלאכה, ובמערבה - מגרש קיים המאושר לבית קירור, ומדרום לו - התל הארכיאולוגי. שאר השטח הינו קרקע חקלאית, שהתכנית משנה את ייעודה. התכנית מציעה, בנוסף לשימושים הקיימים, תוספת של מגרשים בני כדונם לתעשייה ואחסנה וכן שטח למחסני המועצה באזור המזרחי, מגרשים בני כ-2.8 דונם לתעסוקה בדגש מו"פ חקלאי בחלק הצפוני-מערבי של התכנית, בנוסף שטחים ציבוריים פתוחים, ותל ארכיאולוגי לשימור. התכנית מבטלת את שימושי המלונאות שנקבעו בתכנית הכוללנית, מאחר והם יוצרים מגבלות משמעותיות לשימושי התעסוקה המוצעים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



יסוד המעלה - אזור תעסוקה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

259-0878819

מספר התכנית

157.983 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	257105
קואורדינאטה Y	774280

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח יסוד המעלה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה יסוד המעלה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13032	מוסדר	חלק		3
13352	מוסדר	חלק		1, 3
13991	מוסדר	חלק		1, 3, 5-6
13993	מוסדר	חלק	3, 9, 18, 20, 22-23	4, 14, 21, 24, 38
13994	מוסדר	חלק		49

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/ 9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
אג/ מק/ 2101 /015	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אג/ מק/ 2101 /015. הוראות תכנית אג/ מק/ 2101 /015 תחולנה על תכנית זו.	4982			30/04/2001
ג/ 2101	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2101 ממשיכות לחול.	9056	8310		23/08/2020
ג/ 4713	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4713 ממשיכות לחול.	3334	2069		15/05/1986
ג/ 8053	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8053. הוראות תכנית ג/ 8053 תחולנה על תכנית זו.	4317	3860		06/07/1995
מז/ מק/ 2101 /109	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מז/ מק/ 2101 /109 ממשיכות לחול.	4503			16/03/1997
259-0394601	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 259-0394601 ממשיכות לחול.	8555	1797		01/12/2019
אג/ מק/ 2101 /053	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אג/ מק/ 2101 /053. הוראות תכנית אג/ מק/ 2101 /053 תחולנה על תכנית זו.	6699	1576		19/11/2013
ג/ 15128	החלפה	הוראותיה של תכנית זו	6346	1578		22/12/2011



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		מחליפות את הוראות התכנית המאושרת ג/15128, בתחום תכנית זו.				
ג/2557	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2557 המאושרת	2797	1415		25/03/1982
259-0248732	החלפה	הוראותיה של תכנית זו מחליפות את הוראות התכנית המאושרת -259-0248732, בתחום תכנית זו.	8083	4620		17/01/2019



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**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				גל-בר-יוסף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גל-בר-יוסף		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים	רקע	1: 1000	1	18/06/2024	רותי בן זינו	15: 37 20/06/2024	נספח ניקוז דרכים	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	1: 1	9	30/05/2022	רוית ריכטר	15: 39 20/06/2024	נספח פרוגרמה כלכלית	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 750	1	17/12/2023	ראתב סבאג	10: 40 18/12/2023	נספח חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	2	18/12/2023	יוסי מור	10: 54 18/12/2023	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	25	18/12/2023	יוסי מור	15: 14 18/12/2023	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1	25	16/11/2022	עז אל דין ריאן	11: 41 14/12/2022	נספח ניהול מי נגר - מלל	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1750	1	17/12/2023	עז אל דין ריאן	10: 52 18/12/2023	נספח ניהול מי נגר	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	39	16/11/2022	אלדד שרוני	11: 44 14/12/2022	נספח סביבתי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	4	18/06/2024	קרן אורקין	15: 40 20/06/2024	נספח נוף - מלל	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250		18/06/2024	קרן אורקין	15: 40 20/06/2024	נספח נוף - תשריט	לא
סקר סייסמי	רקע	1: 1	23	16/11/2022	משה לוי	14: 08 25/10/2023	נספח סייסמי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	23	15/05/2022	איתן רוזנברג	12: 07 14/12/2022	נספח עצים בוגרים - טבלה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		14/12/2023	איתן רוזנברג	10: 50 18/12/2023	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	59	16/11/2022	אסתי ינקלביץ	12: 10 14/12/2022	נספח שימור	לא
תנועה	רקע	1: 2500		18/06/2024	רותי בן זינו	15: 42 20/06/2024	נספח חתכים	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	18/06/2024	רותי בן זינו	15: 43 20/06/2024	נספח תח"צ ושבילי אופניים	לא
תנועה	רקע	1: 1000		18/06/2024	רותי בן זינו	15: 44 20/06/2024	נספח תנועה	לא
תשתיות	רקע	1: 750		20/06/2024	עבדאללה ריאן	15: 45 20/06/2024	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	רקע	1: 1	5	20/06/2024	עבדאללה ריאן	15: 44 20/06/2024	נספח תשתיות מים וביוב מלל	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/12/2023	גל-בר-יוסף	16: 11 07/12/2023	נספח מצב מאושר	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

## 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית ועדה מקומית (1)		ו. מקומית אצבע הגליל	חצור הגלילית			04-6800077	04-6800079	avners@e- galil.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קניון חצור הגלילית קומה 2.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית יסוד המעלה	יסוד המעלה	המייסדים		04-6937511	04-6934390	yesodmayor@iula.or g.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	גל בר-יוסף	00113447	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונף	יעד		יעד (1)	04-9088700	04-9909990	gal@yaad- arc.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונף	יעד		יעד (2)	04-9088700	04-9909990	karen@yaad- arc.co.il
מתכנת	מתכנן	תמי בליברג		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונף	יעד		יעד (1)	04-9088700	04-9909990	tami@yaad- arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	515360	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ -	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500	03-6363501	ruthie- b@amymeto m-ta.co.il
יועצת שימור	יועץ	אסתי ינקלביץ			אילניה	(3)		04-6766208		estiyan@gma il.com
יועץ סייסמי	גיאולוג	משה לוין		גאוטופ-לוין יעוץ גיאולוגי וניטור בע"מ	יובלים	יובלים (1)		04-9990559	04-9990173	mlevin@ggs- geo.com
שמאי	שמאי	יוסי מור	1091	א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין	קרית טבעון	אלון יגאל	31	04-9536303	04-9835823	yosefm31@o range.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	וסאם נחאס	25247673	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (2)		04-9088700	04-9909990	wisam@yaad -arc.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(4)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
אגרונום	סוקר עצים	איתן רוזנברג		ירוק 2000 - רוזנברג איתן	מעלה צביה	(5)	2012	04-6619045	04-6619045	yarok2000@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	יעד (1)		04-9909140	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	עז אל דין ריאן	825841	הידרומאפ בע"מ	כרמיאל	החרושת	48	04-6999775		hydromap10 @gmail.com
יועצת פרוגרמה	יועץ כלכלי	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylin k.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ד.נ משגב.

(2) כתובת : ד.נמשגב.

(3) כתובת : ד.נ. גליל תחתון 1525500.

(4) כתובת : אזור תעשייה צפוני, ליד תעשיות אחים סאינה.

(5) כתובת : ד.נ. בקעת בית הכרם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

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

תכנון מתחם תעסוקה בהתאם להוראות התכנית הכוללנית של יסוד המעלה מס' 259-0394601

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לתעסוקה, תעשייה ואחסנה, דרכים, ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- ג. התווית דרכים חדשות.
- ד. קביעת הוראות בנושאים שונים:
  - הוראות בינוי, קביעת זכויות ומגבלות בניה.
  - הוראות סביבתיות.
  - תנאים למתן היתרי בניה.
  - הוראות לשימור עצים בוגרים.
- ה. ביטול יעוד תיירות שנקבע בתכנית הכוללנית ליסוד המעלה 259-0394601.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	74 - 72 ,70 - 61
מסחר	301
אחסנה	21
תעשייה קלה ומלאכה	93 - 81 ,30 - 27
מתקנים הנדסיים	1
מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח ציבורי פתוח	211 ,209 - 207 ,205 - 201
נחל/תעלת נחל	222 ,221
דרך מאושרת	206 ,122 ,113 - 111
דרך מוצעת	109 - 101
שביל	121
חניון	71
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	אחסנה	21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	112 ,111
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	107 ,106 ,104 ,101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	121
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	211 ,209 ,208 ,205 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	74 - 72 ,68 - 61
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	203
גבול מגבלות בניה	אחסנה	21
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	111
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	211 ,203 ,201
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	63 - 61
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	108
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	222
גשר/מעבר עילי	תעשייה קלה ומלאכה	85
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	208
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	30 ,29
קו שבר גאולוגי	דרך מאושרת	113
קו שבר גאולוגי	דרך מוצעת	108 ,103
קו שבר גאולוגי	חניון	71
קו שבר גאולוגי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו שבר גאולוגי	נחל/תעלת נחל	222
קו שבר גאולוגי	שטח ציבורי פתוח	208
קו שבר גאולוגי	תעשייה קלה ומלאכה	83
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	אחסנה	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	206, 111
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	109, 107, 106, 104, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	121
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	211, 209, 205 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	74 - 72, 70 - 61
שימור נופי	דרך מאושרת	111
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	211, 205, 203 - 201
שימור נופי	תעסוקה	74, 64, 63

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	95,761	60.61
אזור תעשייה ומלאכה זעירה	15,514	9.82
בית קירור ואריזה	11,056	7
דרך מאושרת	19,910	12.60
פארק עתיקות	12,966	8.21
שטח ציבורי פתוח	2,796	1.77
<b>סה"כ</b>	<b>158,003</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	11,056.79	7
דרך מאושרת	19,512.53	12.35
דרך מוצעת	18,737.07	11.86
חניון	797.48	0.50
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,044.74	4.46
מבנים ומוסדות ציבור	3,658.84	2.32
מסחר	584.74	0.37
מתקנים הנדסיים	249.28	0.16
נחל/תעלת נחל	2,042.55	1.29
שביל	1,155.68	0.73
שטח ציבורי פתוח	25,227.95	15.97
תעסוקה	43,748.82	27.69
תעשייה קלה ומלאכה	24,166.7	15.30
<b>סה"כ</b>	<b>157,983.18</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תעשייה תומכת חקלאות ועיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ב. מו"פ בדגש אגרוטק, פודטק והייטק.</p> <p>ג. בתי אריזה.</p> <p>ד. מרכז מבקרים כולל מסעדה/בית קפה, וחנות מפעל של תוצרי המפעל.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. בתאי שטח 69-70 : יותרו שימושי מסעדות וחנויות לממכר תוצרת מקומית, וכן משרדים וקליניקות.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>1. בתאי שטח 63-68 לאורך גבול המגרש האחורי (הדרום-מזרחי), תשולב צמחיה גבוהה להסתרה נופית. תכנון הצמחיה להסתרה ייכלל בהיתר הבניה.</p> <p>2. בתאי שטח 61-62, 64-68, החזית לרחוב תהיה אסתטית, ללא חצר תפעולית או מתקנים טכניים.</p> <p>3. תאי שטח 62-68 ו-72-74 נמצאים בתחום עתיקות, ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.3 עתיקות.</p> <p>4. בינוי בתאי שטח 62-68 ישמור על נצפות מתל שחף לשמורת הטבע ולנוף הסובב.</p> <p>5. שימושים קולטי קהל כגון מסעדות, שימושים מסחריים ומרכזי מבקרים יהיו שימושים נלווים לשימושים העיקריים (תעשייה) ולא שימושים עיקריים בפני עצמם.</p>
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מזנון, בית קפה</p> <p>ב. פינות ישיבה ומתקני הצללה</p> <p>ג. שביל אופניים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>1. השטח נמצא בתחום עתיקות. יש לתאם בינוי עם רשות העתיקות בהתאם להוראות סעיף 6.3 עתיקות.</p> <p>2. לא יותרו שימושים נוספים מעבר לרשום לעיל.</p>
<b>4.3</b>	<b>אחסנה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בית קירור.</p> <p>ב. בית אריזה.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. אחסנה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

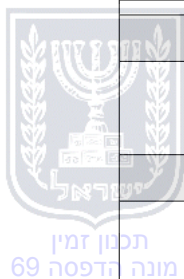
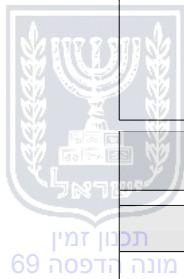
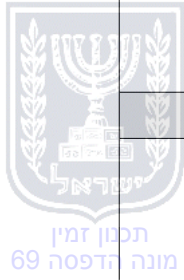


<b>4.4</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תעשייה ומלאכה זעירה, תעשייה קלה, מפעלי ייצור והרכבה.</p> <p>ב. אחסנה ומשרדים נלווים לתעשייה.</p> <p>ג. בתי אריזה וחדרי קירור.</p> <p>ד. מזנונים ומסעדות.</p> <p>ה. מבנים לאחסנה וממכר סיטונאי וקמעונאי.</p> <p>ו. שימושים תיירותיים כגון מרכזי מבקרים הנשענים על ייצור חקלאי.</p> <p>ז. מוסכים.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה או רישיון עסק יהיה הצגת האמצעים שננקטו למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>2. במידת הצורך, יטופלו שפכים תעשייתיים טיפול מקדים לפני כניסתם למערכת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. לא תותר תעשייה מזיקה בעלת השלכות סביבתיות מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>4. השימושים הקיימים בהיתר יוכלו להמשיך להתקיים בתאום עם הועדה המקומית, מועד פקיעת הנחיה זו יהיה תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.</p> <p>5. שימושים קולטי קהל כגון מסעדות, שימושים מסחריים ומרכזי מבקרים יהיו שימושים נלווים לשימושים העיקריים (תעשייה) ולא שימושים עיקריים בפני עצמם.</p> <p>6. מסעדות ומזנונים יהיו מיועדים לעובדי אזור התעסוקה.</p>
<b>4.5</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מתקן סניקה לביוב (קיים).</p> <p>ב. תחנת טרנספורמציה.</p> <p>ג. חניון.</p> <p>ד. שצ"פ.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>1. ככל שמתקן הסניקה יפונה מהמגרש, ניתן יהיה לפתח בו את השימושים האחרים.</p>
<b>4.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שירותי חירום של המועצה.</p> <p>ב. שטחי תפעול של המועצה.</p> <p>ג. מחסנים של המועצה.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים, כולל מאגר מים תת קרקעי (בוסטר) לכיבוי אש.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>1. היתר בניה למאגר מים תת קרקעי יתואם עם משרד הבריאות.</p> <p>2. לא יותרו מבני ציבור למוסדות חינוך למיניהם בשל הקירבה לשטחי תעשייה / תעסוקה.</p>

	<b>4.7</b>
	<b>שימושים</b>
<p>א. בתא שטח 203 פארק ארכיאולוגי, כולל מסחר ו/או שימוש תיירותי במבנה הפילבוקס הקיים לשימור.</p> <p>ב. גינון.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ד. פינות ישיבה ומתקני הצללה.</p> <p>ה. חניות.</p> <p>ו. תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ז. תעלות ניקוז.</p> <p>ח. מתחם איסוף פסולת.</p>	<b>4.7.1</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א</p> <p>1. יש לתכנן את תא שטח 203, תל שחף, כפארק ארכיאולוגי, כולל שבילי גישה וטיול, מצללות, פינות ישיבה וכד'. הפיתוח יהיה מינימלי, ויאפשר שימוש בשטח להנאת הציבור ותחזוקה הולמת. הפיתוח ייעשה בהתאם להוראות השימור בסעיף 6.10.</p> <p>2. תאי שטח 201, 202, 204, 205 ו- 211 יתוכננו כחלק מהפארק הארכיאולוגי.</p> <p>3. חניות יתוכננו כחניה בתוך שצ"פ. מקומות החניה ישולבו בפיתוח השטח על מנת לשמור על חזות נעימה וחיץ ירוק.</p> <p>4. מבנה הפילבוקס הקיים לשימור בראש התל יהיה בהתאם להוראות השימור בסעיף 6.10.</p> <p>5. שימושי תיירות ומסחר במבנה הפילבוקס יהיו בכפוף לבדיקת המרחקים מהחומרים המסוכנים, שתיערך בידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. תתוכנן הצללה מלאה ורציפה באמצעות עצים בעלי צל רחב בפינות וחלקים המיועדים לשיבה, התכנסות, פעילויות ושבילים.</p> <p>7. בממשק בין שצ"פ למדרכות בדרכים סמוכות תתוכנן נטיעת עצי צל שתגבה את הרחובות בצל רציף.</p>	<b>4.7.2</b>
	<b>4.8</b>
	<b>נחל/תעלת נחל</b>
	<b>שימושים</b>
<p>א. תעלות ניקוז.</p> <p>ב. גשרים למעבר למגרשים.</p> <p>ג. גינון.</p>	<b>4.8.1</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א</p> <p>1. גשרים יותרו במקומות המסומנים בתשריט בלבד. בסמכות הועדה המקומית לאשר לשנות את מיקום הגשרים במידה ונדרש עבור פיתוח מגרשים 85 ו-93, אך לא ניתן להוסיף גשרים מעבר למסומן.</p> <p>2. פיתוח נופי לצד תעלות המים ייעשה בהתייעצות עם מתכנן ניקוז ויכלול שילוב צמחיה, לרבות עצים ושיחים אופייניים למרחב. ייצוב דפנות התעלה באמצעים קשיחים (דוגמת כוורות, גביונים, דיפון סלעים וכו') ייעשה בתיאום עם אדריכל נוף. תותר התוויית שביל או הרחבת המדרכה הסמוכה לרווחת הולכי הרגל.</p>	<b>4.8.2</b>
	<b>4.9</b>
	<b>דרך מאושרת</b>







<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. ב. שביל אופניים. ג. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	1. עצים יינטעו במרווחי נטיעה שיבטיחו הצללה רציפה בכל חתכי הרחוב. 2. יתוכנן רצף צל בצד אחד לפחות בצירי תנועה רגלית עיקריים.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. ב. שביל אופניים. ג. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	1. עצים יינטעו במרווחי נטיעה שיבטיחו הצללה רציפה בכל חתכי הרחוב. 2. יתוכנן רצף צל בצד אחד לפחות בצירי תנועה רגלית עיקריים.
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	1. תתוכנן הצללה מלאה ורציפה באמצעות עצים בעלי צל רחב. 2. בממשק בין שביל למדרכות בדרכים סמוכות תתוכנן נטיעת עצי צל שתגבה את הרחובות בצל רציף.
<b>4.12</b>	<b>חניון</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. חניה ב. מעבר קווי תשתית.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	1. קווי תשתית יהיו תת קרקעיים, למעט קו חשמל קיים. 2. בחניון יינטעו עצי צל בקו הממשק בין החניות לרחוב ובין החניות עצמן בתצורה של "חניית מטע". 3. יינטעו עץ סוככני אחד לכל שלוש חניות.
<b>4.13</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
שימושים לפי תכניות מאושרות ג/4713 ו-מז/מק/109/2101.	
<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
<b>פיתוח ונוף</b>	<b>א</b>
א. הוראות לפי תכניות מאושרות ג/4713 ו-מז/מק/109/2101. ב. לא יותר כל בינוי חדש בתחום קווי הבניין של השבר הגיאולוגי, כולל הריסה ובניה מחדש של מבנים.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
									מתחת לכניסה הקובעת שרות					שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	70	11056		56	11000	11056	21	אחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	20	1000		50	750	3661	11	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 15			15		203	שטח ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		(4) 1700			1700		204, 205, 207	שטח ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)	(1)				(5)		(5)	(5)		995	יעוד תכנית מאושרת אחרת	
4	4	4	4	2	13	44	(6) 2275		100	2175	3640	27	תעשייה קלה ומלאכה	
4	4	4	4	2	13	32	(6) 400		20	380	1284	28	תעשייה קלה ומלאכה	
4	4	4	4	2	13	32	(6) 700		30	670	2261	29	תעשייה קלה ומלאכה	
4	4	4	4	2	13	35	(6) 980		30	950	2138	30	תעשייה קלה ומלאכה	
5	4	4	4	1	4	20	146		6	140	585	301	מסחר	
(7) 1	(7) 1	(7) 1	(7) 1	(7)	(7)	(7)	(7)			(7) 45	249	1	מתקנים הנדסיים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 8862	3760	376	4726	9575	61	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 2925	1270	127	1528	2538	62	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 3076	1410	141	1525	2821	63	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 3647	1470	147	2030	2934	64	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 3304	1460	146	1698	2923	65	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 3573	1430	143	2000	2865	66	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 3093	1430	143	1520	2871	67	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 3165	1420	142	1603	2833	68	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 636		50	586	1002	69	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 636		50	586	1002	70	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 4793	2070	207	2516	4146	72	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 4793	2070	208	2515	4152	73	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 4794	2070	207	2517	4138	74	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 776		61	715	1215	81	תעשייה קלה ומלאכה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	(6) 583		50	533	997	82	תעשייה קלה ומלאכה	

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות				עיקרי		
קדמי												
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	1130 (6)	94	1036	1873	83	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	718 (6)	56	662	1127	84	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	697 (6)	55	642	1094	85	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	677 (6)	53	624	1065	86	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	625 (6)	49	576	985	87	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	708 (6)	56	652	1111	88	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	665 (6)	52	613	1046	89	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	723 (6)	57	666	1134	90	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	669 (6)	53	616	1051	91	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	637 (6)	50	587	1004	92	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	50	718 (6)	56	662	1127	93	תעשייה קלה ומלאכה

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:**

(א) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה מעיקרי לשירות.

(ב) תחנת טרנספורמציה יכולה להיות בקו בניין 0.

(ג) השטח העיקרי כולל זכויות בניה עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז, למעט ביעוד מבני ציבור, בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.14 - תשתיות.

(ד) גובה המבנים יכול מתקני מערכות על הגג ואת אלמנטי ההסתרה שלהם.

(ה) יותר איחוד מגרשים בסמכות הועדה המקומית במסגרת הליך הרישוי.

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

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) לפי הקיים בשטח. שטח העמדה כ- 15 מ"ר.



(3) לפי הקיים בשטח.

(4) זכויות הבניה מיועדות להצללות, מתוכן יותרו חדרי טרפו בשטח כולל של עד 100 מ"ר. הכל בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית ותגדיר את מיקומם.

(5) עפ"י תכנית מאושרת.

(6) עד 200 מ"ר או 5% מזכויות הבניה (הנמוך מבין השניים) יותרו למסחר.

(7) בשטח קיים מתקן סניקה, במידה והמתקן יבוטל ויפונה, ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה בשטח כולל של עד 45 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**איכות הסביבה**

1. נוהל אישור מפעל:

א. מפעלים ובתי עסק שנעשה בהם שימוש או איחסון של חומרים מסוכנים, שמתקיימים בהם תהליכי ייצור, או בעלי פוטנציאל לפליטת מזהמים לאוויר, שפכים תהליכיים, רעש, ריח, קרינה וכיו"ב, יגישו לרשות המקומית שאלון "השלכות סביבתיות" ראשוני.

ב. בהתאם לממצאי השאלון הראשוני, רשאים הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה או הועדה המקומית לדרוש הכנת דו"ח סביבתי. מסקנות הדו"ח יוטמעו בתנאים להיתר בניה.  
ג. הרשות המקומית רשאית לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, זאת במידה ואינם עומדים בדרישות איכות הסביבה הנדרשות, או שהצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, יחרגו מדרישות איכות הסביבה הנדרשות.

2. מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים

א. במגרשים 61, 62, 63 ו 211 יתקיימו המגבלות לרצפטור ציבורי: מסחר קמעונאי, משרדים משרתי קהל, מקומות בילוי תיירות ושהייה אינטנסיבית של אוכלוסיה בשטחים ציבוריים פתוחים (למעט שבילי מטיילים ושצ"פים השייכים לאזור התעשייה).  
לא ייחשבו לענין זה מתקני תעשייה לרבות חנויות מפעל ומסעדות פועלים ומרכזי מבקרים במפעלים.

3. בניה ירוקה

א. שבילים להולכי רגל יתוכננו כך שיוצלו בקיץ אך ישמרו על מעבר שיהיה חשוף לשמש בחורף.  
ב. פיתוח מינימלי של כבישים ישמור על מעבר בטוח להולכי רגל ורוכבי אופניים וקישוריות לשאר חלקי היישוב.  
ג. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש והרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.  
ד. תנתן העדפה לשימוש בחומרי בניה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני.  
ה. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.  
ו. בתכנון הבניינים יוצעו פתרונות לחסכון באנרגיה ולשמירה על הסביבה בהתאם לעקרונות ת"י 5281 (תקן לבניה ירוקה).  
ז. ככל הניתן, יש לשלב פתרונות לנושא חסכון במים, לשימוש במי מזגנים ובמים אפורים.

4. פסולת ומחזור

א. סידורי סילוק האשפה והגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש בחצר משק או באיסוף מרוכז בתחום הרחוב או בשצ"פ, ויוצג בהיתר הבניה. תכנון סידורי סילוק אשפה יתייחס לאפשרות הפרדת פסולת בתאום עם הרשות המקומית.  
ב. מרכז מחזור או חצר משק יתוכננו ע"י אדריכל נוף בתיאום עם הרשות המקומית והיו מוצנעים ככל הניתן. יש להקצות שטח בגודל התואם לצורך. יש לתכנן ולהקצות נקודות איסוף לגזם.  
ג. פסולת מוצקה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.  
ד. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בתאום עם הועדה המקומית

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 69</p>	<p><b>6.1 איכות הסביבה</b></p> <p>לתכנון ובניה והיחידה הסביבתית. ה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 69</p>	<p><b>6.2 פיתוח ונוף</b></p> <p>1. פיתוח שצ"פים:</p> <p>א. תנאי לפיתוח שצ"פ או חלק ממנו הוא הכנת תכנית עיצוב כוללת לאתר בשלמותו. התכנית תשמור על "שפת תכנון" אחידה ורציפות עיצוב לאורך צירים, בהתאם למפורט בנספח הנוף. ב. השצ"פ יתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. ניתן לשלב ריכוזי פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים ואקסטנסיבי במקומות אחרים. פיתוח אינטנסיבי יאופיין בדגש על עיצוב פני השטח ושימוש במגוון חומרי גמר. פיתוח אקסטנסיבי ישמור ככל הניתן על מאפייני השטח הטבעיים, בתוספת נטיעות ממינים מקומיים ויכלול פינות שהיה וטיול בפיתוח מינורי. ד. הצמחיה תהיה בעיצוב מגוון, חסכונית במים וממינים ארץ ישראלים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים ככל הניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. ה. יושם דגש על הצללה מרובה ע"י עצים ומתקני הצללה, ובעיקר של פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק. תכנון הצללה ייקח בחשבון הצללה רבה בחודשי הקיץ, כך שמחצית משטח השצ"פ יהיה בכיסוי חופת עצים, וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים, ותוך שמירה על אזורי פעילות חשופים לשמש בחורף ובעונות המעבר. ו. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1:250 או 1:100) תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גינות והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. ז. מתקן הנדסי בשטח שצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות, וישולב בתכנון השצ"פ כולל שיקום מלא ומזעור הופעתו בשטח. ח. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. פיתוח כבישים, דרכים וחניות:</p> <p>א. כל הכבישים באותה רמה עירונית יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב. ב. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים. ג. תכנית פיתוח של כביש או חניה תכלול את כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות למגרשים; מקומות חנייה במגרשים ולאורך הכביש; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, ריהוט רחוב; מדרכות, פרטים מיוחדים ככל שיש, גינות והשקיה ומערכות תת קרקעיות מתוכננות, וכן חתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. ד. תצורף תכנית גינות והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות מאושרת לפי חוק. יש לשלב עצי רחוב בעלי נוף רחב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו בהתאם למין העצים שיינטעו.</p>





פיתוח ונוף	6.2
<p>3. הנחיות לנטיעות עצים:</p> <p>א. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.</p> <p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים ומרתפים) יבוצעו בבית גידול מתאים.</p> <p>ג. יש לתעדף עצים, נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.</p> <p>ד. יש להימנע מנטיעת עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>4. הנחיות לממשק עם השטחים הפתוחים שמחוץ לתכנית:</p> <p>א. בפיתוח כביש 1 בממשק עם השטחים הפתוחים, יתאפשר פיתוח חתך דרך חלקי/מינימאלי, מותנה בתכנון הצללה מספקת להולכי רגל/רוכבי אופניים, בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. בתאי שטח 27-30, ובכל המגרשים הפונים כלפי חוץ משטח התכנית, יש לשמור על רצועת גינון ונטיעות בגבולות המגרשים למזרח ולצפון. רצועה זו תשמש כחיץ ירוק והמשכי לשטחים החקלאיים שמסביב ולשטחי שמורת הטבע הגובלים. הנטיעות לא יאפשרו נצפות מאזור השמורה ללא תלות במטעים הקיימים.</p>	



עתיקות	6.3
<p>1. התכנית חלה בתחום אתר עתיקות מוכרז: 3809/0 "שחף, תל" י"פ 4318 עמ' 3953 מיום 13/07/1995.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, תהיה רשאית להתיר שינויים בקווי הבניין או בגודל מגרש מינימלי על מנת לאפשר לממש את הבניה גם אם נמצאו עתיקות בשטח התכנית, מבלי שהדבר ייחשב סטייה מהתכנית.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>נספח עצים בוגרים הכלול במסמכי תכנית זו מפרט הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. העצים המפורטים להלן, זוהו כיחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח, יש לכלול הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ:</p> <p>עץ מספר 482</p> <p>עץ מספר 571</p> <p>עץ מספר 574</p> <p>עץ מספר 580</p>	





שמידה על עצים בוגרים	6.4
<p>עץ מספר 582 עץ מספר 628 עץ מספר 629</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה: העתקת עצים תתבצע בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה: במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p> <p>5. שינוי סטטוס עצים שאיננו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי סיווג של עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור לא יהווה שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.5
<p>א. תאסר חציבה/שפיכה של עפר/פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> <p>ב. מערומי עפר זמניים יותרו רק במגרשים המיועדים לפיתוח.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>1. כללי: א. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי-פיתוח לביצוע למתחם במלואו, או למקבצי מתחמים גדולים, ותחילת ביצוע התשתיות הנדרשות. התכנית תכלול בין היתר תכנון כל מערך הכבישים והתשתיות הציבוריות (מים, ביוב, חשמל, ניקוז, תקשורת, גינון וכו'), מיקום תחנות טרנספורמציה, תכנון מפלסי המגרשים, מפלסי 0.00 למגרשים, מיקום כניסות למגרשים ומפלסי חניות, פרטי חצר משק ומיקומם, מבני מתקני האשפה וכו'. כמו כן, תגדיר התכנית שלבי ביצוע ואת התשתיות הנדרשות בכל שלב. ביצוע התשתיות הנדרשות, יעשה בד בבד עם פיתוח המתחם בהתאם לשלבויות שתיקבע.</p> <p>2. רעידות אדמה: א. שטח התכנית נמצא באזור סייסמי פעיל, בתחום רצועת העתקה פעילה ובשטח בו צפי לתאוצות קרקע גבוהות והגברתן. במסגרת תכנית בינוי-פיתוח לביצוע במתחם יש לבצע חישוב ספקטרום תגובה לתכנון על פי סווג הקרקע ומאפיינים גיאוטכניים כפי שייקבעו בסקר קרקע, כולל ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע, ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית בינוי וביסוס בהתאם, המתייחסת למיקום עקבת ההעתק וכן לסיכונים הקשורים להתנזלות.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה למתקני חומ"ס יהיה: - מיקום המתקן במרחק שאינו קטן מ-100 מטר מעקבת ההעתק הפעיל.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>- מתקנים הצפויים להכיל חומרים מסוכנים העשויים לפגוע ברצפטור ציבורי או לגרום לזיהום סביבתי מחוץ לגבולות המתקן (בתרחיש המוגדר במדריך להערכות ושיפור עמידות מפעלים לרעידות אדמה המשרד להגנת הסביבה 2016, 2019), יתוכננו לעמידה ברעידת אדמה שזמן חזרתה 2% ב-50 שנה, ובהתבסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית ביוב ותכניות מפורטות לפתרון הביוב ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, "תחום כנרת" - רשות המים ותאגיד מים וביוב "פגל הגליל".</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.</p> <p>4. ניקוז :</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ניקוז עילי של המגרש, שיכלול במקרה של מרתפים גם את פתרון הניקוז התת קרקעי, וכן את תכנון ניקוז החפירה של המרתפים.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח תשתיות יהיה אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"י הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת. התכנית תוכן עפ"י הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמת מערכת ניקוז תת קרקעית על בסיס צינורות בקטרים משתנים לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז מטעם חב' הידרומאפ אוק' 2021.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בבקשות שבתחום פשט ההצפה יהיה היוועצות עם רשות הניקוז.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>5. איכות הסביבה :</p> <p>במגרשי התעשייה ותעסוקה, תנאי להיתר בניה הוא תאום עם המשרד להגנת הסביבה. מתן היתרי בניה ורשיונות עסק יותנה בהגשת שאלון סביבתי ומסמך סביבתי לאישור היחידה הסביבתית האזורית, המשרד להגנת הסביבה, רשות המים ורשות הניקוז. המסמכים יכילו מידע עפ"י המפורט להלן לפי תיאום עם הרשויות :</p> <p>א. שפכים וביוב תוכנית טיפול בשפכים שתכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל על פי הצורך, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה, ותשתיות דיגום. התוכנית תתייחס לאמור איכות השפכים ביציאה מבית העסק תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי.</p> <p>ב. חומרים מסוכנים הצגת התהליכים והכימיקלים הצפויים, אזורי אחסון של החומרים (מחסני חומרי גלם, אחסון חומרי דלק, מכלי תמיסות, מכלי כימיקלים ומכלי ראקציה ואזורי אחסון פסולת). שיטת האחסון, בקרה ונקיטת כל האמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום מי נגר ומי תהום ע"פ נוהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. זיהום אויר</p> <p>כללי : תוגש תכנית האוורור של הבניין. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מפעילות ייצור, אנרגיה, פינוי אוויר מחניון, בתי אוכל ומערכות חירום (כגון גנרטור).</p> <p>מפעלים : הצגת כל מקורות הפליטה מתהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע וכד', והאמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ד. מניעת זיהום מים וקרקע פירוט האמצעים למניעת חילחול וגלישה של מי נגר מזוהמים</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

<p style="text-align: center;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>משטחי תפעול, פריקה וטעינה (רצפה אטימה ולא מחלחלת, ניקוז למערך הטיפול בטרם הזרמה לביוב, שיפועים, קירוי, תעלות, אחסנת מכלים במאצרות וכו').</p> <p>ה. פסולת מוצקה</p> <p>יצוינו דרכי הטיפול ומקום לטיפול באתר בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח בית העסק, דרכי סילוקה, וסוגים של פסולת כגון: אורגנית, נייר וקרטונים, תעשייתית, ומסוכנת. חדרי האשפה יהיו מקורים ובעלי משטחים אטימים לחלחול, תשטיפי חדר אשפה ינוקז למערכת הביוב דרך מפריד שומנים.</p> <p>ו. רעש</p> <p>יש לפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.</p> <p>ז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית</p> <p>יצוינו מקורות לפליטת קרינה מהמפעל, סוגיהן ואמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.</p> <p>ח. מזעור פגיעה בזמן ההקמה</p> <p>תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר. מאזן עבודות עפר, אישור פינוי קרקע ופסולת מוצקה, תוכנית ניקוז.</p> <p>ט. בינוי</p> <p>יצוינו בתשריט להיתר מיקום אחסון חומ"ס, דלקים, מכלי כימיקלים, מתקני טיפול בשפכים מערכות טיפול באוויר, ארובות וכו'.</p> <p>6. תשתיות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 11, 81, 83 יהיה העתקת קו החשמל, התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום המגרשים, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר לביצוע הכיכר הדרום-מערבית (בצומת דרכים 8 ו-9119) יהיה תכנון מפורט לכיכר. התכנון ייעשה ע"י יועץ תנועה ויוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>7. גז טבעי:</p> <p>תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בכל השימושים תותר הוספת תאים פוטוולטאיים לייצור חשמל על גבי גגות מבנים וחניות בלבד, ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ואינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו ע"ש הרשות המקומית.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תשתיות</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.10</b></p>



תשתיות	6.10
<p>- כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>- בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>- בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון : מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>1. ניקוז :</p> <p>א. הניקוז יהיה במערכות ניקוז סגורות בתוואי הדרכים המוצעות, או בתעלה פתוחה בשטח המסומן כך בתשריט.</p> <p>ב. נגר חיצוני העלול להתנקז אל תחום התכנית מאגנים שבמעלה הגובלים בשטח תחום התכנית מכיוון צפון ינותב לתעלות מינימום שרוחב רצועתם כ-1 מ' לפחות בהיקף תחום התכנית מכיוון צפון עד התוואי הטבעי.</p> <p>ג. מפלס רצפות המבנים המינימאלי בשטח תחום התכנית יהיה מעל מפלס 68.00 מ' מפני הים על מנת להגן על המבנים מפני הצפות מנהר הירדן.</p> <p>ד. כניסת מי מעיינות אל תוך תחום התכנית תהיה דרך מתקן כניסה אל מערכות ניקוז מוצעות בשטח תחום התכנית.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח תשתיות יהיה לאחר אישור תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית.</p> <p>2. ניהול מי נגר :</p> <p>א. הניקוז בתחום התכנית יהיה ככל האפשר בניקוז עילי לכיוון שטחי גינון מונמכים מסביבתם בכ-10 ס"מ, ובהמשך למערכות הניקוז המוצעות בתחום התכנית.</p> <p>ב. ישולבו אמצעים ומתקנים לניהול נגר והשהייה בשטח התכנית בנפח המהווה כ-75% מנפח הנגר היממתי הצפוי בהסתברות של 2%. האמצעים יכולים לכלול גגות כחולים למבנים, ערוגות תעלות חלחול, בורות חלחול וכד' בשטחים הפתוחים במגרשים ואגנים סגורים, לימנים, תעלות חלחול וכד' בשצ"פים. אמצעי הניהול יפורטו בשלב היתר הבניה.</p> <p>ג. תכנון הצמחיה בשצ"פים ייעשה בהתאמה לתכנון הניקוז באופן שיחסוך בהשקיה ויאפשר שימוש במי הנגר.</p> <p>ד. במגרשים בהם קיים חשש לזיהום קרקע ומי תהום, מי הנגר העילי יועברו למערכת הטיפול האזורית ולא תבוצענה פעולות להחדרת הנגר, בתאום עם רשות המים.</p>	

שימור	6.12
<p>1. מתחם לשימור תל שחף:</p> <p>השטח המסומן כמתחם לשימור בתשריט מצב מוצע הינו מכלול נופי וארכיאולוגי לשימור. כל התערבות בפני השטח, לרבות התוויית שבילים, הקמת מצללות, ספסלי ישיבה וכל פיתוח נופי ייעשו בתיאום עם רשות העתיקות וועדת השימור של המועצה המקומית שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.</p> <p>2. מבנה הפילבוקס לשימור בראש התל:</p> <p>א. לא תותר הריסת המבנה, לא יותרו בו כל שינויים ו/או תוספות למעט אלו המפורטים להלן.</p> <p>ב. יש לשמר אלמנטים מקוריים במבנה לשימור, לרבות אשנבים ודלתות, והיה ויהיה צורך להשלים או להחליף פריטים אלה, יש להשלים כדוגמת המקור.</p> <p>ג. טיפול ושיקום הבטונים יש להיעזר במומחה בעל ניסיון בשיקום בטונים בתאום והנחיה של המועצה לשימור אתרי מורשת.</p> <p>ד. חזיתות חיצוניות יישמרו כפי שהן בטון חשוף ללא חומרי גמר.</p> <p>ה. במידת הצורך יבוצע איטום באמצעות חומרים צמנטיים בלבד.</p> <p>ו. אין להציב על גג הפילבוקס מתקנים או תשתיות (מזגן וכוי) מכל סוג.</p> <p>ז. יש לשמר את שכבת הקרקע על גג המבנה בהתאם להסוואה שהיתה בתקופת המלחמה. לצורך כך, לאחר איטום גג המבנה יש להשיב את שכבת האדמה המצויה עליו באמצעות הנחת שקי יוטה במילוי אדמה מקומית מיוצבת בחומרי מליטה.</p> <p>ח. יש לשלב שילוט הסבר על התל בכלל והעמדה בפרט. השילוט יהיה חלק מהתכנון הנופי הכולל שיתבצע בייעוץ המועצה לשימור אתרים ורשות העתיקות.</p> <p>ט. תכנית שיקום המבנה וההתערבות בו תובא לאישור ועדת השימור של המועצה המקומית שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.</p> <p>י. בהתאם לצרכי השימוש במבנה לשימור, ניתן להקים חצר שירות היקפית צרה לצורכי תשתיות סביב המבנה, בשטח שהופר עם הקמתו בשנת 1948, ובלבד שזו תכוסה בכיסוי פונקציונאלי (רשת מתכת/דק וכיו"ב) באופן שמפלט פני הקרקע המקוריים יישמרו, הכל בתיאום ואישור רשות העתיקות.</p> <p>3. המצד הצפוני (מנדטורי):</p> <p>א. לא תותר הריסת המבנה, לא יותרו בו כל שינויים ו/או תוספות למעט אלו המפורטים להלן.</p> <p>ב. יש לשמר אלמנטים מקוריים במבנה לשימור, לרבות אשנבים ודלתות, והיה ויהיה צורך להשלים או להחליף פריטים אלה, יש להשלים כדוגמת המקור.</p> <p>ג. טיפול ושיקום הבטונים יש להיעזר במומחה בעל ניסיון בשיקום בטונים בתאום והנחיה של המועצה לשימור אתרי מורשת.</p> <p>ד. חזיתות חיצוניות יישמרו כפי שהן בטון חשוף ללא חומרי גמר.</p> <p>ה. במידת הצורך יבוצע איטום באמצעות חומרים צמנטיים בלבד.</p> <p>ו. יש לשלב שילוט הסבר על התל בכלל והעמדה בפרט. השילוט יהיה חלק מהתכנון הנופי הכולל שיתבצע בייעוץ המועצה לשימור אתרים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

הנחיות מיוחדות	6.13
<p>פעילות חקלאית</p> <p>א. ניתן יהיה להמשיך לקיים פעילות חקלאית בחלקה כלשהי עד לפיתוח המגרשים בה ולתקופה של 10 שנים, ובתנאי שהפעילות החקלאית אינה מונעת פיתוח המגרשים הצמודים או תשתיות ציבוריות. המשך קיום חקלאות בחלקות לא מפותחות כפוף להוראות כל דין לשם מניעת</p>	

<b>6.13</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>מפגעים סביבתיים.                  ב. שימושי החקלאות יעמדו בדרישות למניעת מטרדים, לא יותר שימוש בחומרי הדברה המפוזרים מהאוויר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69