

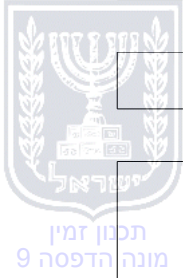
הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0878819

יסוד המעלה - אזור תעסוקה ותיירות

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
סוג תכנית 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

התכנית הינה תכנית למתחם אזור תעסוקה ותיירות 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, ומגרשים למלונאות בצמוד לשטחים ציבוריים פתוחים, לתל הארכיאולוגי, ולשטח לספורט ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

יסוד המעלה - אזור תעסוקה ותיירות

259-0878819

מספר התכנית

169.242 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

אצבע הגליל

257105

קואורדינאטה X

774280

קואורדינאטה Y

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, 38, 43	4, 14, 21, 24, 42
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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
30/04/2001		4982	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אג/ מק/ 015 / 2101. הוראות תכנית אג/ מק/ 015 / 2101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	אג/ מק/ 015 / 2101
28/03/1991	1995	3861	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2101 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 2101
06/07/1995	3860	4317	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8053. הוראות תכנית ג/ 8053 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8053
16/03/1997		4503	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מז/ מק/ 109 / 2101 ממשיכות לחול.	החלפה	מז/ מק/ 109 / 2101
01/12/2019	1797	8555	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 259-0394601. הוראות תכנית 259-0394601 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	259-0394601
19/11/2013	1576	6699	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אג/ מק/ 053 / 2101. הוראות תכנית אג/ מק/ 053 / 2101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	אג/ מק/ 053 / 2101
22/12/2011	1578	6346	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15128 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 15128



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
ניהול מי נגר	מנחה	1: 750		07/03/2021	עז אל דין ריאן	14: 28 08/03/2021	נספח ניהול מי נגר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	4	07/03/2021	קרן אורקין	14: 30 08/03/2021	נספח נוף - מלל	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000		07/03/2021	וסאם נחאס	14: 29 08/03/2021	נספח נוף - תשריט	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	10	04/03/2021	רוית ריכטר	14: 31 08/03/2021	נספח פרוגרמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	7	08/03/2021	איתן רוזנברג	14: 26 08/03/2021	נספח עצים בוגרים - טבלה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		08/03/2021	איתן רוזנברג	14: 25 08/03/2021	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		07/03/2021	רותי בן זינו	14: 32 08/03/2021	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 750		28/01/2021	עבדאללה ריאן	14: 27 08/03/2021	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/03/2021	גל בר-יוסף	10: 33 04/03/2021	תשריט 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		ו. מקומית אצבע הגליל	חצור הגלילית	(1)		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

1.8.3 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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	גל בר-יוסף	00113447	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700	04-9909990	gal@yaad- arc.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (2)		04-9088700	04-9909990	karen@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
אדריכל נוף	יועץ נופי	וסאם נחאס	25247673	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (2)		04-9088700	04-9909990	wisam@yaad -arc.co.il
אגרונום	סוקר עצים	איתן רוזנברג		ירוק 2000 - רוזנברג איתן	מעלה צביה	(3)	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

(1) כתובת : ד.נ. משגב.

(2) כתובת : ד.נ.משגב.

(3) כתובת : ד.נ. בקעת בית הכרם.



מנהל הדפסה 9



מנהל הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ותיירות בהתאם להוראות התכנית הכוללת של יסוד המעלה מס' 259-0394601

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לתעסוקה, תעשייה ואחסנה, מלונאות, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח לספורט ונופש.
- 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	68 - 61
אחסנה	21
תעשייה קלה ומלאכה	33 - 22
מבני משק	41
מבנים ומוסדות ציבור	11
מלונאות (אכסון מלונאי)	53 - 51
שטח ציבורי פתוח	212, 210 - 201
שטח פרטי פתוח	211
ספורט ונופש	221
דרך מאושרת	114 - 111
דרך מוצעת	109 - 101
שביל	122, 121
חניון	71
תעשייה ואחסנה	93 - 81

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, 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	53 - 51
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	221
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	121
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	211
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	208, 207, 205 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	68 - 61
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה קלה ומלאכה	22
גבול מתחם	דרך מאושרת	114 - 112
גבול מתחם	דרך מוצעת	109, 107 - 105, 103, 101
גבול מתחם	חניון	71
גבול מתחם	מבני משק	41
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	11
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	53 - 51
גבול מתחם	ספורט ונופש	221
גבול מתחם	שביל	122, 121
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	211
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	209 - 201
גבול מתחם	תעסוקה	68 - 61
גבול מתחם	תעשייה ואחסנה	93 - 81
גבול מתחם	תעשייה קלה ומלאכה	33 - 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	114 - 112
דרך /מסילה לביטול	שביל	122
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	212 ,208 ,206
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	30 ,29 ,27 ,26 ,22
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	209
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה ואחסנה	93 ,85
קו בנין עילי	אחסנה	21
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	211
קו שבר גאולוגי	דרך מאושרת	114 ,113
קו שבר גאולוגי	דרך מוצעת	109 ,103
קו שבר גאולוגי	חניון	71
קו שבר גאולוגי	שטח ציבורי פתוח	210 - 208
קו שבר גאולוגי	תעשייה ואחסנה	83
קו שבר גאולוגי	תעשייה קלה ומלאכה	27 ,23 ,22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	114 - 112
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	109 ,107 - 105 ,103 ,101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	71
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבני משק	41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	53 - 51
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	221
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	122 ,121
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	209 - 207 ,205 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	68 - 61
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה ואחסנה	93 - 81
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה קלה ומלאכה	33 - 22

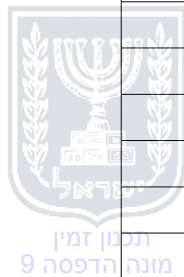
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	95,658.18	56.54
אזור תעשייה ומלאכה זעירה	20,282.52	11.99
בית קירור ואריזה	11,052	6.53
דרך מאושרת	23,349.26	13.80
פארק עתיקות	12,958	7.66
שטח ציבורי פתוח	5,898.14	3.49
סה"כ	169,198.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	11,037.52	6.52
דרך מאושרת	21,136.03	12.49

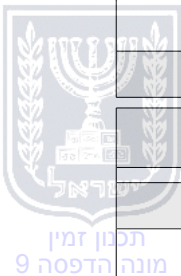
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.81	19,987.11	דרך מוצעת
0.47	797.48	חניון
1.21	2,055.7	מבני משק
2.16	3,660.73	מבנים ומוסדות ציבור
5.44	9,203.98	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.90	3,217.82	ספורט ונופש
0.88	1,489.97	שביל
1.41	2,386.4	שטח פרטי פתוח
17.67	29,908.58	שטח ציבורי פתוח
16.14	27,314.38	תעסוקה
8.69	14,709.19	תעשייה ואחסנה
13.20	22,337.43	תעשייה קלה ומלאכה
100	169,242.32	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה תומכת חקלאות ועיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ב. מו"פ בדגש חקלאות מתקדמת.</p> <p>ג. בתי אריזה.</p> <p>ד. מרכז מבקרים כולל מסעדה/בית קפה, וחנות מפעל של תוצרי המפעל.</p> <p>ה. גינון ושבילים.</p> <p>ו. דרכי גישה וחניות.</p> <p>ז. מחסנים.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. בתאי שטח 63-68 לאורך גבול המגרש האחורי (הדרום-מזרחי), תשולב צמחיה גבוהה להסתרת המגרש מכיוון אזור התיירות. תכנון הצמחיה להסתרה יכלול 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 נמצאים בתחום עתיקות, ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.5 עתיקות.</p> <p>4. בינוי בתאי שטח 62-68 ישמור על נצפות מתל שחף לשמורת הטבע ולנוף הסובב. גובה המבנים יכלול מתקני מערכות על הגג ואת אלמנטי ההסתרה שלהם.</p>
4.2	אחסנה
4.2.1	שימושים
	<p>א. בית קירור.</p> <p>ב. בית אריזה.</p> <p>ג. מחסנים.</p> <p>ד. גינון ושבילים.</p> <p>ה. דרכי גישה וחניות.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	תעשיה קלה ומלאכה
4.3.1	שימושים
	<p>א. תעשיה ומלאכה זעירה, תעשיה קלה, מפעלי ייצור והרכבה.</p> <p>ב. אחסנה ומשרדים נלווים לתעשיה.</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>

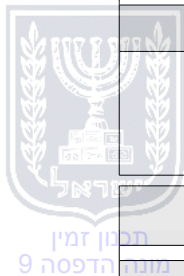
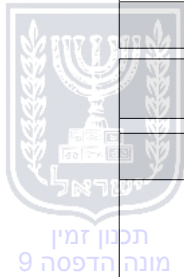


תעשייה קלה ומלאכה	4.3
<p>ח. דרכים פנימיות וחניות. ט. מתקנים הנדסיים. י. גנים ונטיעות</p>	
הוראות	4.3.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. תנאי להיתר בניה או רשיון עסק יהיה הצגת האמצעים שנקטו למניעת מפגעים סביבתיים. 2. במידת הצורך, יטופלו שפכים תעשייתיים טיפול מקדים לפני כניסתם למערכת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 3. לא תותר תעשייה מזיקה בעלת השלכות סביבתיות מעבר לגבולות המגרש. 4. השימושים והמבנים הקיימים בהיתר יוכלו להמשיך להתקיים גם אם הם חורגים מהוראות תכנית זו. 5. בתאי שטח 28-30 ו-32, יש לשמור על רצועת גינון ונטיעות של 4 מ' 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>	
מבני משק	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. פעילות חקלאית. ב. סככות הדרושות במישרין לעיבוד או לאחסון של תוצרת חקלאית.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>לא תותר בניה למעט סככות.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. שירותי חירום של המועצה. ב. שטחי תפעול של המועצה. ג. מחסנים של המועצה. ד. דרכים פנימיות וחניות. ה. גינון. ו. מתקנים הנדסיים.</p>	
הוראות	4.5.2
מלונאות (אכסון מלונאי)	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מלונאות, כולל מתקנים נלווים. ב. שימושי תיירות כגון מסעדות, מרכזי מבקרים, מרכזי כנסים וכד' ג. מתקני ספורט ונופש ד. דרכים וחניות. ה. גינון והצללות.</p>	
הוראות	4.6.2



מלונאות (אכסון מלונאי)	4.6
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תאי שטח 51-53 נמצאים בתחום עתיקות, ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.5 עתיקות. 2. תכנון המלונאות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ויתואם איתו. 3. שימושי התיירות הנוספים יהיו בתאום עם הרשות המקומית.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. בתא שטח 203 פארק ארכיאולוגי. ב. גינון. ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. פינות ישיבה ומתקני הצללה. ה. חניה ציבורית בתא שטח 207, כולל ביתן לשומר. ו. תחנות טרנספורמציה. ז. מחסן לכלי עבודה. ח. תעלות ניקוז.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>הוראות פיתוח</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. 2. תאי שטח 201, 202 ו-205 יתוכננו כחלק מהפארק הארכיאולוגי. 3. חניה בתא שטח 207 תתוכנן כחניה בתוך שצ"פ. מקומות החניה ישולבו בפיתוח השטח על מנת לשמור על חזות נעימה וחיץ ירוק בין שטחי התעשייה במזרח לבין שטחי התיירות במערב.</p>	
שטח פרטי פתוח	4.8
שימושים	4.8.1
<p>א. גינון ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. פינות ישיבה ומתקני הצללה. ד. מזנון, בית קפה.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>השטח נמצא בתחום עתיקות. יש לתאם בינוי עם רשות העתיקות בהתאם להוראות סעיף 6.5 עתיקות.</p>	
ספורט ונופש	4.9
שימושים	4.9.1
<p>א. מתקני משחקים וספורט. ב. גינון. ג. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>	

4.9	ספורט ונופש
	ד. פינות ישיבה ומתקני הצללה.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. ב. גינן. ג. שביל אופניים. ד. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. ב. גינן. ג. שביל אופניים. ד. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.11.2	הוראות
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	א. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. גינן. ג. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.12.2	הוראות
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	א. חניה ב. גינן ג. שבילים ד. מעבר קווי תשתית.
4.13.2	הוראות
	הוראות פיתוח א 1. קווי תשתית יהיו תת קרקעיים, למעט קו חשמל קיים.
4.14	תעשייה ואחסנה
4.14.1	שימושים
	א. תעשייה ומלאכה זעירה, תעשייה קלה. ב. אחסנה ומשרדים נלווים לתעשייה. ג. בתי אריזה וחדרי קירור. ד. שימושים תיירותיים כגון מרכזי מבקרים הנשענים על ייצור חקלאי. ה. מזנונים ומסעדות.



תעשייה ואחסנה	4.14
<p>ו. ממכר סיטונאי וקמעונאי. ז. דרכים פנימיות וחניות. ח. מתקנים הנדסיים.</p>	
הוראות	4.14.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. תנאי להיתר בניה או רשיון עסק יהיה הצגת האמצעים שנקטו למניעת מפגעים סביבתיים. 2. במידת הצורך, יטופלו שפכים תעשייתיים טיפול מקדים לפני כניסתם למערכת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 3. לא תותר תעשייה מזיקה בעלת השלכות סביבתיות מעבר לגבולות המגרש.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי							שרות
תעסוקה	61 - 68	2700	50	40	13	2	(1)	(1)	(1)	(1)	
אחסנה	21	3000	70	(2)	13	2	(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשייה קלה ומלאכה	22 - 30, 32, 33	1000	50	45	13	3 (3)	(1)	(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות ציבור	11	2000	(4)		13	2	(1)	(1)	(1)	(1)	
מלונאות (אכסון מלונאי)	51 - 53	3000	70	60	13	2	(1)	(1)	(1)	(1)	
שטח ציבורי פתוח	204, 205, 207		(5)		4	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
שטח פרטי פתוח	211		(6)		4	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
ספורט ונופש	221						(7)	(7)	(7)	(7)	
תעשייה ואחסנה	81 - 93	1000	50	40	13	2	(1)	(1)	(1)	(1)	

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:

(א) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה בין עיקרי לשירות, ובתנאי שהיקף שטחי השירות לא יפחת מ-5%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) לפי קיים.

(3) בהתאם להוראות התכניות המאושרות.

(4) זכויות הבניה יהיו 1000 מ"ר.

(5) יותרו חדרי טרפו בשטח כולל של עד 100 מ"ר, ומחסן כללי עבודה בשטח של עד 10 מ"ר..

(6) זכויות הבניה יהיו 100 מ"ר.

(7) לפי המסומן בתשריט. קוי הבניין מתייחסים למיקום מתקני הספורט..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה.

6.2**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, שיכלול לפחות:

- תאור ראשוני של המפעל ותוצריו.
- כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, ואופן הטיפול בהם.
- כמויות, סוג והרכב הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים, ואופן פינוייה.
- סוג הפליטות לאוויר הנוצרות במפעל, והאמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהן.
- כמות וסוג החומרים המסוכנים בשימוש כולל אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות התכנית.

- אופי הבינוי ופיתוח השטח, לרבות מתקנים הנדסיים נדרשים.

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.

6.3**הוראות פיתוח**

1. פיתוח שצ"פים:

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 וטיוול 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 ההצללה 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

הוראות פיתוח	6.3
<p>להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גינון והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>ז. מתקן הנדסי בשטח שצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות, וישולב בתכנון השצ"פ כולל שיקום מלא ומזעור הופעתו בשטח.</p> <p>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.</p> <p>ב. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.</p> <p>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, גינון והשקיה ומערכות תת קרקעיות מתוכננות, וכן חתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>ד. תצורף תכנית גינון 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 עד 12 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו.</p> <p>3. הנחיות לנטיעות עצים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים ומרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז הולמים.</p> <p>ד. יש לתעדף עצים, נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.</p> <p>ה. יש להימנע מנטיעת עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>ו. בחניוני מטע או חניוני חורשה, יש לנטוע לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>4. תמיכות וגדרות:</p> <p>א. תמיכות בין מגרשים לא יעלו על גובה של 1.5 מ'. במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר, יש לפצלה לתמיכות במרחק אופקי של 1.5 מ' לפחות. בשצ"פים, יותרו תמיכות שלא יעלו על 1.2 מ' בגובה, ובמידת הצורך, המרחק האופקי בין תמיכות מפוצלות יהיה 2 מ' לפחות.</p> <p>ב. גדרות ומעקות יהיו באופי "אורירי שקוף" מפרופילים או רשתות מתכת. לא יותר שימוש בגדר רשת.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.4</p>

עתיקות	6.5
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3809/0 "שחף, תל"י י"פ 4318 עמ' 3953 מיום 13/07/1995 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז/השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים כאמור בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שעקב השינויים או התכנית החדשה לא יתוספו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.</p>	
<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה בקומה שניה מכוח תכנית זו לפי קווי הבנין הקיים.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמת של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	6.6
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <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. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. העצים המפורטים להלן, זוהו כייחודיים 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 עץ מספר 571 עץ מספר 574</p>	6.7

6.7

שמירה על עצים בוגרים

עץ מספר 580

עץ מספר 582

עץ מספר 628

עץ מספר 629

3. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.8

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה:

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. תחנות ההשנאה יוקמו במקומות מוצנעים. תחנות שימוקמו בשצ"פ יהיו מקומיות בלבד, ישולבו בתכנון השצ"פ, והיתר בניה שלהן יכלול טיפול נופי להצנעתן.

3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני

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




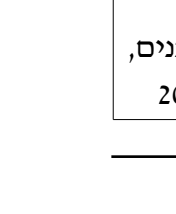
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהכבל

ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 6 מהכבל

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

	חשמל	6.8
 <p>תכנון זמין הדפסה 9</p>	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 5 מ' מהמתקן</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין.</p> <p>6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>7. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
 <p>תכנון זמין הדפסה 9</p>	חומרי חפירה ומילוי	6.9
 <p>תכנון זמין הדפסה 9</p>	<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> <p>ג. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
	הוראות בינוי	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>א. גגות המבנים : הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג ומתקני מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. מערכות ומיזוג אוויר : לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, אם יידרש, יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ג. צנרת : לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של : חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.</p> <p>ד. משטחי אחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי.</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.11
	<p>1. כללי :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לתשתיות במתחם.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור כדין של הנחיות מרחביות לכל גבולות התכנית.</p> <p>2. רעידות אדמה :</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת דו"ח על ידי מהנדס בתחום הגיאוטכני או הנדסת מבנים, הכולל חישוב קשיחות הקרקע ומקדמי ההגברה בהתאם להנחיות תקן ת"י 413 סעיף 202.2.3</p>	

<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p>וסעיף 202.2.1. למבנים מדרגת חשיבות א' (עפ"י הגדרת תקן ת"י 413) יצורף סקר תגובת אתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אפיון חתך הקרקע ע"י מהנדס בתחום הגיאוטכני או הנדסת מבנים ויכלול בדיקת פוטנציאל התנזלות.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית ביוב ותכניות מפורטות לפתרון הביוב ותחנות השאיבה ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ותחום כנרת תאגיד "פלג הגליל".</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תוכנית הפיתוח ותכנית תשתיות מים וביוב ע"י תאגיד "פלג הגליל".</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.</p> <p>ד. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ביוב כחלק מהנספח הסאניטרי ע"י תאגיד "פלג הגליל".</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. לא יינתנו היתרי בניה אלא רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.</p> <p>5. חניה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>6. מים:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטחה אספקת מים תקינה לאתר על פי נספח בינוי מאושר.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית מים כחלק מהנספח הסאניטרי ע"י יסוד המעלה.</p>	

<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p>7. איכות הסביבה:</p> <p>מתן היתרי בניה ורשיונות עסק יותנה בהגשת שאלון סביבתי ומסמך סביבתי לאישור היחידה הסביבתית האזורית, 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 ומערכת חירום (כגון גנרטור).</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</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 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 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 ינוקזו למערכת הביוב דרך מפריד שומנים.</p> <p>ו. רעש יש לפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת. עבור מגרשים הסמוכים לכבישים ראשיים, וכן עבור בניה בתחומי המגרשים הנמצאים בסמיכות למבני ציבור, משרדים, מסחר, תעסוקה ועירוני מעורב נדרשת הגשת דו"ח אקוסטי ויישום המלצותיו.</p> <p>ז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית יצוינו מקורות לפליטת קרינה מהמפעל, סוגיהן ואמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.</p> <p>ח. בניה ירוקה בכל תכנית בניה מפורטת תידרש הטמעת עקרונות "בניה בת קיימא".</p> <p>ט. מזעור פגיעה בזמן ההקמה תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר. מאזן עבודות עפר, אישור פינוי קרקע ופסולת מוצקה, תוכנית ניקוז.</p> <p>י. בינוי יצוינו בתשריט להיתר מיקום אחסון חומ"ס, דלקים, מכלי כימיקלים, מתקני טיפול בשפכים, מערכות טיפול באוויר, ארובות וכו'.</p>
---	---

	<p style="text-align: center;">6.13 שרותי כבאות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור שרותי הכבאות.</p>
--	--

	<p style="text-align: center;">6.14 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>
--	---

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p style="text-align: center;">6.15 בניה ירוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> שבילים להולכי רגל יתוכננו כך שיוצללו בקיץ אך ישמרו על מעבר ברוחב של לפחות 1 מ' שיהיה חשוף לשמש בחורף. פיתוח מינימלי של כבישים ישמור על מעבר בטוח להולכי רגל ורוכבי אופניים וקישוריות לשאר חלקי היישוב. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש והרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית. תנתן העדפה לשימוש בחומרי בנייה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני. חומרי מילוי יכללו לפחות 20% חומרים ממוחזרים. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. בתכנון הבניינים יוצעו פתרונות לחסכון באנרגיה ולשמירה על הסביבה בהתאם לעקרונות ת"י 5281 (תקן לבניה ירוקה). ככל הניתן, יש לשלב פתרונות לנושא חסכון במים, לשימוש במי מזגנים ובמים אפורים.
---	--

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9