

28.8.18
אמ-18-44



ג/22735 מיצר – מקיבוץ למושב עובדים

תכנית מס' 219-0250951

פרוגרמה לצרכי ציבור

כללי:

תוכנית חדשה כוללת ליישוב מיצר, בהתאם לפרוגרמה המצורפת, בשטח של כ- **1,340 דונם**. תוכנית זו מתייחסת לשינוי הסיווג של הישוב מקיבוץ למושב עובדים. מיצר מתוכנן כמושב עובדים של 100 נחלות, מגורים קהילתיים ומוסד חינוכי גדול. תכנון של אזורי המגורים ל-364 יח"ד ותכנון של האיזורים המישקיים, תעסוקתיים. יתרת השטח תפותח מצפון עד להיקף המותר בתמא 1/35, בתכנית נפרדת. התוכנית כוללת כביש גישה חדש ליישוב עד לצומת אפיק. כוללת גם הסדרה קרקעית והחלפת שטחי משבצת עם ישובים אחרים (גשור, נטור ואפיק) וכן סילוק ופינוי עתידיים של גורמים אחרים. התוכנית מחייבת אישורים בכל הרמות כולל המועצה הארצית.



במהלך התכנון, הוכנו ונבדקו מספר חלופות חדשות למושב מיצר בעקבות נתונים חדשים.

- אזור הטיפול בפסולת חקלאית והמט"ש מדרום מזרח ליישוב, מתוכנן להתרחב וגם הפעילות בו תגדל. לכן, על פי הנחיית מ"א גולן, כל החלופות המוצגות כוללות הרחבת הישוב מוטה חזק יותר צפונה מהתוכנית המקורית. כולל יצירת חייצים גדולים יותר בין מגורים חדשים לאזורי פעילות משקית.
- הוחלט שכלל אזורי המגורים החדשים יהיו במרחק של יותר מ-1,000 מ' ממתקן הביוגז/המט"ש.
- עודכנה הפרוגרמה לשימושי הקרקע בתאום עם חברי מיצר ולאור הנסיון המצטבר בישובים דומים, דוגמת נטור.
- רפת הבקר של "מסילתי" שנמצאת מצפון מזרח ליישוב, אינה מתוכננת להתפנות בשנים הקרובות. לכן, כל בניה חדשה למגורים תהיה במרחק 200 מ' לפחות ממבנה הרפת.
- רפת החלב הקיימת המשותפת למס' ישובים, מתוכננת להתרחב עד להיקף של 12 מליון ליטר (כ-1,000 פרות חולבות).



המגורים במיצר

- 100 חלקות מגורים בנחלה (יעוד "מגורים ביישוב כפרי").
- בשטח ממוצע של כ- 2,000 מ"ר לנחלה. בכל חלקת מגורים אפשרות ל-2 יח"ד, יח"ד הורים קטנה ויזמות כפרית (פל"ח). (כ- 20 חלקות מגורים על בסיס איזור המגורים בקיבוץ הקיים). סה"כ - 200 יח"ד.
- 100 מגרשים קהילתיים, (אשר גם בהם תתאפשר יזמות כפרית בהקפים נמוכים יותר)
- 64 יח"ד זמניות בשטח של עד 100 מר' (ללא חלוקה למגרשים) מתבסס על הבינוי המוסכם של ה"מחנה הזמני" של יח"ד צמודות קרקע.



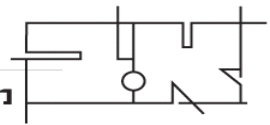
נליל עליון ת.ד. 673 קרית שמונה 11015
טל. 04 6950858, פקס. 04 6951170

ת.ד. 25256 תל אביב 61251
טל. 03 6233777, פקס. 03 6233700

עמקים ת.ד. 73 מנדל העמק 23100
טל. 04 6444036, פקס. 04 6444039

הנבב מ.א. ענר הנבב, ד.ג. חוף אשקלון 89100
טל. 08 6891232, פקס. 08 6891228

עמק הירדן צמח 15132
טל. 04 6751960, פקס. 04 6751166



- מגורים חינוכיים במדרשה, אינם נספרים במניין יח"ד.

שטחי הציבור בשוב עבור חניכי המדרשה ותושבי מיצר.

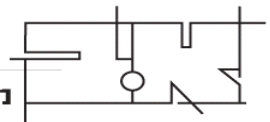
בחינה מחודשת של הפרוגרמה לשטחי ציבור לשוב בהיקפו המלא. בדיקה פרוגרמטית של שימוש משותף במבנים ומתקנים.


תכנון אזורי המשק והתעסוקה.

ומגוון התעסוקות – משק, תעסוקה, תעסוקה ומסחר, תיירות ואירוח כפרי וכן תעסוקה חינוכית.

מס'	הפרוגרמה לשוב	זכויות בניה
1.	<p>שימוש הקרקע</p> <p>מדרשת מיצר</p> <p>← הגדרת המגרש עבור המדרשה, בעתיד יגרע ממשבצת מיצר. בשטח של 40-45 דונם.</p> <p>← השטח מוגדר בעיקרו – מבני ציבור לחינוך כולל הלנה. יאפשר הקמת מבנים לפי צרכי המדרשה. הוכנה פרוגרמה מפורטת ותוכנית בניוי עבור המדרשה.</p>	<p>מגורים – 4,500 מ"ר</p> <p>ציבור – 5,000 מ"ר</p> <p>לא כולל שטחי הספורט שיהיו משותפים.</p>
2.	<p>מגורים</p> <p>← 100 נחלות מושביות בשטח של כ- 2,000 מ"ר כולל את 20 הנחלות על בסיס מבני המגורים של הקיבוץ הקיים. תואם החלטה להיקף הנחלות המאושר במיצר. בכל הנחלות, חלקות מגורים כוללות יזמות כפרית סוכם, מול רמ"י גודל המגרשים 2.0 ד' עבור 2 וחצי יח"ד בנחלה</p>	<p>בכל נחלה 480 מ"ר + 300 מ"ר יזמות כפרית (פל"ח) = 780 מ"ר</p> <p>סה"כ 78,000 מ"ר</p>
←	<p>יח"ד קהילתיות ל- 100 יח"ד</p> <p>יתוכננו מגרשים, בשטח של כ- 500 מ"ר למגורים. לכל מגרש מוצמד שטח פרטי פתוח של עוד 250 מ"ר. בסה"כ מגרשים של כ- 750 מ"ר המגרשים הקהילתיים, מתוכננים בכמה מקבצים.</p>	<p>לכל יח"ד 250 מ"ר למגורים ופעילות מקצועית + 30 מ"ר בשפ"פ</p> <p>סה"כ 28,000 מ"ר</p>
←	<p>64 יח"ד בינוניות, בשטח עד 100 מ"ר ליח"ד במסגרת מגרשים משותפים. יח"ד אלה תיספרנה במסגרת קיבולת תמ"א 35. חלק מהן תהיינה במסגרת ה"מחנה הזמני".</p>	<p>עד 6,400 מ"ר</p>
3.	<p>מבני ציבור</p> <p>מיקום מבני הציבור של הישוב כך שיתנו מענה לשוב</p> <p>← חינוך:</p> <p>2-3 גני ילדים</p> <p>3 כיתות פעוטון</p> <p>מועדון ילדים ונוער</p> <p>שטחים פתוחים צמודים.</p>	<p>כ-7,000 למבני ציבור</p> <p>כ-1,250 לספורט נופש</p> <p>שטחי הספורט מיועדים לתת מענה גם לצרכי המדרשה</p> <p>לכן המיקום שלהם הוא באזור חייץ ובריחוק יחסי מהמגורים.</p>

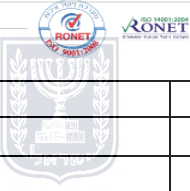
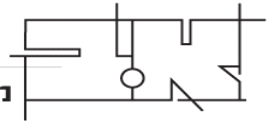




	<p>← ציבור : מועדון משרדי הישוב צרכניה/ מרכז מסחרי קטן בית כנסת שטחים פתוחים – דשא מרכזי, גני משחקים לילדים ופעוטות. מבני הציבור מתוכננים ברובם בתחום חורשה קיימת, לכן השטח מוגדר כמבני ציבור משולב עם שצ"פ.</p> <p>מבני הציבור של המדרשה מיועדים בעיקר לתת מענה לצרכיה. כמובן, יכולים לשרת גם את הישוב, לדוגמה ספרייה ומרכז לימודי.</p> <p>← ספורט : מגרש כדורגל (לא תיקני 60/90 מ', במקום 68/105 מ') מגרשי טניס מגרש משולב, קט-רגל, כדורסל בריכת שחיה אולם ספורט (ביחד עם המדרשה)</p>
---	--

	<p>← איזורי המשק, התעסוקה והתיירות חוות הלולים והרפת המשותפת בשטח של כ- 140 דונם, עבור "מייסדי מיצר". יתרת שטחי התעסוקה מיועדים עבור כלל המתגוררים.</p>
<p>זכויות למבני המשק בשטחים הקיימים – 45,000 מ"ר</p>  <p>לשטחים חדשים – 30,000 מ"ר</p>	<p>← מבני משק הגדלה של איזור מישקי קיים, הכולל חוות לולים ורפת חלב. מאפשר הרחבת הרפת הקיימת עד להיקף של 1,000 חולבות (12 מ"ל ליטר). סה"כ בשטח של כ-140 דונם (תאי שטח 14,15)</p> <p>איזור למבני משק ובעיקר גידול בע"ח, איגום כלים חקלאיים ועיבוד תוצרת חקלאית בשטח של כ- 100 דונם (תאי שטח 16, 17)</p> <p>מתאים לכ- 20 משקים חקלאיים.</p>
<p>זכויות לפי 40% סה"כ כ- 21,000 מ"ר</p>	<p>← תעסוקה - הגדרת 2 אזורים בשטח כולל של כ- 50 דונם. גודל המגרש המינימלי המותר, יהיה בדומה לנטור כ- 1.0 דונם. האזורים המיועדים לתעסוקה יכולים לתת מענה לכל חברי המושב וגם למתגוררים הקהילתיים. תכנון מפורט שלהם וחלוקה למגרשים יעשו בסמכות הוועדה המקומית.</p>
 <p>תיירות חקלאית כמו בית בד, מגבנה, יקב בוטיק וכו' יהיו באזורי התעסוקה מיועד עבור כלל מתגוררי מיצר</p>	<p>← אכסון תיירותי לא תתאפשר הקמת יחידות אירוח כפרי במגרשי המגורים. במסגרת היזמות הכפרית בשטחי המגורים תתאפשר הקמת שירותים משלימים לנופשים דוגמת מסעדות, ספא, אטרקציות תירותיות והפעלות נוספות, וכו'.</p> <p>הקמת יחידות אירוח (עד היקף של 100 יח"א) תתאפשר בשטח ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות בסמוך למדרשה.</p> <p>תעסוקה ומסחר תיירותי- אזור לפיתוח יזמויות של תעסוקה ומסחר תיירותיים כולל מיזמים חינוכיים. זאת בסמוך למתחם הספורט האינטנסיבי – הבריכה ומגרש הכדורגל.</p>





מערכת הדרכים בישוב	
←	כביש גישה חדש מכיוון צומת אפיק. מתחבר לכיכר כניסה חדשה של הישוב.
←	כביש הגישה הקיים נשאר עבור מתקן המט"ש והביוגז, צה"ל, ולטובת האיזור המישקי (אינו כלול בתחום התכנית)
←	לא יתאפשר מעבר של כלי רכב לאזור המישקי דרך המגורים. בכניסה לישוב מעגל תנועה והפניית התנועה לאזורים המישקיים.
←	יצירת כביש טבעת מאסף לישוב, כולל עבור אוטובוס.
←	פתרון תחבורתי מדורג, כשבהתאם לקצב הפיתוח חלק מהכבישים הקיימים מתבטלים והופכים לשבילים.
	בסוף התהליך לב הישוב ואזור מבני הציבור והחינוך יהיה ללא כבישים חוצים.

הקמה בשלבים	
←	בהתאם למסומן בתשריט כמתחם שלב 1 : 53 חלקות מגורים מושביות (רציפות ומפוצלות), ועוד 34 יח"ד מגורים קהילתיים - שכונה דרומית.
←	בהתאם למסומן בתשריט כמתחם שלב 2 : תוספת 23 נחלות מושביות, ועוד 31 יח"ד מגורים קהילתיים - שכונה מרכזית.
←	בהתאם למסומן בתשריט כמתחם שלב 3 : השלמת 24 נחלות מושביות, ועוד 35 יח"ד מגורים קהילתיים - שכונה צפונית.

הכנה: אדר' דני קידר
א.ב. מתכננים צמח



נליל עליון ת.ד. 673 קרית שמונה 11015
טל. 04 6950858 04 6951170 פקס.

ת.ד. 25256 תל אביב 61251
טל. 03 6233777, 03 6233700 פקס.

עמקים ת.ד. 73 מנדל העמק 23100
טל. 04 6444036, 04 6444039 פקס.

הנב מ.א. שער הנב, ד.ג. חוף אשקלון 89100
טל. 08 6891232, 08 6891228 פקס.

עמק הירדן צמח 15132
טל. 04 6751960, 04 6751166 פקס.