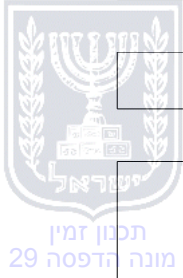


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0889600

ג/26158 מדרשת הגולן בחיספין - הרחבה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

עמותת רוח הגולן מפעילה מגוון מסגרות חינוכיות, בעיקר ברמת הגולן. המרכז הלוגיסטי של רוח הגולן ממוקם במדרשת הגולן בסמוך ליישוב חיספין שבדרום רמת הגולן, סמוך למאגר בני ישראל. כיום קיימים במדרשה שלושה תחומי פעילות מרכזיים: הדרכת טיולים וסיורים ברחבי הגולן והצפון, מדרשה לסמינריונים ובית מדרש לתורה וחיים. עמותת רוח הגולן מעוניינת לפתח ולהרחיב את המתחם הקיים בחיספין, כולל מוסדות חינוך והשכלה גבוהה, כמפורט להלן:

1. מדרשה ללימוד וסיור (קיים).
2. אדיר במרום - כיתות י"ג-י"ד להנדסאים (קיים).
3. הרחבת אדיר במרום - כיתות י"ג-י"ד להנדסאים (קיים).
4. מכללה להנדסה.
5. מכללת הנדסאים לחרדים.
6. אזור ספורט: בריכת שחיה, אולמות ספורט, מגרשי ספורט.
7. מרכז רכיבה לימודית.
8. לינת שטח לחניכים וקבוצות חינוכיות.

התכנית כוללת פיתוח שטחים פתוחים לרווחת הסטודנטים והתלמידים, וכוללת טיילת ושבילי הליכה הצופים על מאגר בני ישראל הסמוך.

בשטח התכנית קיימים שרידי גדרות אבן חקלאיות ומצבורי אבן נוף תרבות אופייניים לגולן וסבירות לקיומם של דולומנים. התכנית כוללת הוראות לשימורם ושילובם בשטחים הפתוחים של מדרשת הגולן.

התכנית כוללת פתרונות תשתית למתחם- תנועה וחניה, מים, ביוב וניקוז. התכנית כוללת כניסה חדשה למתחם המדרשה - בחיבור חדש לכביש 808.

פתרון הביוב לתכנית - מט"ש מיצר. פתרון הפסולת הינו אתר חג"ל, או אתר פסולת חלופי שיהיה מקובל על המועצה האזורית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/26158 מדרשת הגולן בחיספין - הרחבה

מספר התכנית 219-0889600

1.2 שטח התכנית 226.473 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	גולן
קואורדינאטה X	275144
קואורדינאטה Y	750947

1.5.2 תיאור מקום

מצפון ליישוב חיסיפין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: חסיפין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מצפון ליישוב חיסיפין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		112, 114
201053	מוסדר	חלק		236, 247

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. הקלה בקו בניין מדרך 808 מ-80 מ' ל-25 מ' עבור חיבור לדרך האזורית.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
26/03/1989		2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3. הוראות תכנית תממ/2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /3
17/11/2011		674	6322	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/11574 /01 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גו/מק/11574 /01

הערה לטבלה:

מס' תכנית מאושרת: גו/מק/11574 /02, סוג יחס: החלפה, מס' י.פ.: 6322, תאריך: 17/11/2011.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 12 10/02/2022	דני קידר	18/01/2022		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		12: 13 16/12/2020	דני קידר	16/12/2020		1: 20000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח נופי - מלל	14: 18 14/09/2021	עמרם ורדי	13/01/2021	18		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - תשריט	15: 05 16/02/2022	עמרם ורדי	16/02/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - תשריט	10: 07 16/02/2022	מיכאל שמיס	10/02/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	10: 07 16/02/2022	מיכאל שמיס	10/02/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - משולשי ראות	10: 31 17/02/2022	מיכאל שמיס	17/02/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכי אורך	10: 08 16/02/2022	מיכאל שמיס	10/02/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	09: 21 14/09/2021	אורי שיפריס	12/09/2021	11		מנחה	תשתיות
לא	מערכת אספקת המים וסילוק השפכים הקיימות והמוצעות	08: 57 17/02/2022	אורי שיפריס	16/02/2022	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	מערכת סילוק השפכים המוצעת אל מכון שאיבה קיים בישוב חיספין	08: 58 17/02/2022	אורי שיפריס	16/02/2022	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	מערכת סילוק שפכים אזורית	12: 38 21/12/2021	אורי שיפריס	29/12/2020	1		מנחה	תשתיות
לא		16: 26 16/02/2022	רפי הלוי	16/02/2022	28		מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	16: 29 10/02/2022	הדר רודין	24/01/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - חוברת	15: 07 26/01/2022	הדר רודין	24/01/2022	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	14: 54 16/02/2022	גלי גלעד	16/02/2022	69		מנחה	תיעוד/סקר שימור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969712	04-6964026	agaf- handasa@g olan.org.il
	פרטי			רוח הגולן	חספין	(2)		04-6678800	04-6678700	gabi@rgl.or g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מועצה אזורית גולן.

(2) כתובת : רמת הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רוח הגולן	חספין	(1)		04-6678800	04-6678700	gabi@rgl.org.il

(1) כתובת : רמת הגולן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6571950	04-6751166	danny_k@ab t.co.il
מתכנת	מתכנן	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים בע"מ	.	(1)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	אדריכל	משאת כץ	9288	א.ב. מתכננים בע"מ	.	(1)		04-6751960	04-6751166	z6@abt.co.il
אדר' נוף	יועץ נופי	עמרם ורדי	113155	אדריכלות נוף - טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	amram@ts- landscape.co. il
מהנדס	יועץ תשתיות	אורי שיפריס	119475	י. שיפריס	חיפה	כיאט	6	04-8650396	04-8650396	uri@shifris.c o.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נוף הגליל	(2)	8	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(3)		04-9909008	04-9909008	rafi.halevi@g mail.com
אגרונום	אגרונום	הדר רודין	135244	נופים בקהילה	געתון	(4)		04-9859842	04-9859842	nofim.meshut af@gmail.co m
אדריכלית	אדריכל	גלי גלעדי	26763	גלעדי גליה אדריכלות	ראש פינה	(5)		04-6802444	153-4-6802444	giladygl@gm ail.com
מודד	מודד	חן ציון מתניה	697	חן בר מדידות	מצפה נטופה	(6)		04-6782595	04-6785643	mate@netofa m.co.il

(1) כתובת: צמח ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת: ת.ד. 15140.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.

(4) כתובת: קיבוץ געתון.

(5) כתובת: ת.ד. 85.

(6) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הרחבת מדרשת הגולן בחיספין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות וזכויות בניה להרחבת מדרשת הגולן בחיספין.
2. פיתוח נופי ושטחים פתוחים.
3. פתרונות תשתית למתחם: תנועה וחניה, מים, ביוב וניקוז.
4. הקלה בקו בניין מדרך 808 מ-80 מ' ל-25 מ' עבור חיבור לדרך האזורית.
5. שינוי וקביעת גודל מגרש מינימאלי וקווי בניין.
6. הוראות שימור לממצאים היסטוריים וארכיאולוגיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	64
מבנים ומוסדות ציבור	8, 7, 4 - 2
שטחים פתוחים	50
שטח ציבורי פתוח	66, 65, 62, 60 - 51, 49, 43
ספורט ונופש	9
נחל/תעלת נחל	70
טיילת	39, 38
דרך מאושרת	26, 25
דרך מוצעת	110, 35 - 32, 30
שביל	63, 42
חניון	19 - 15
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	110, 30
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	17
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	8, 7, 3, 2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	70
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	42
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	66, 62, 59, 56 - 54, 49, 43
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	110, 35, 30
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	4, 3
אתר/מתחם לשימור	שביל	63
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	62, 59, 51, 49
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	26
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	30
דרך /מסילה לביטול	חניון	18
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	60, 52
ציר הולכי רגל	טיילת	39, 38
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	51
ציר נחל	דרך מוצעת	110, 30
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	70
תחום השפעה	דרך מוצעת	110, 34, 33, 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	חניון	19, 17, 16
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	8, 7, 3, 2
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	70
תחום השפעה	ספורט ונופש	9
תחום השפעה	שביל	63, 42
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	66, 62, 59, 57 - 53, 51, 49, 43
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,678	5.16
מאגר מים	1,290	0.57
פרטי פתוח	43,540	19.23
קרקע חקלאית	127,115	56.13
שטח ללא תכנון מפורט	2,840	1.25
תיירות	40,010	17.67
סה"כ	226,473	100

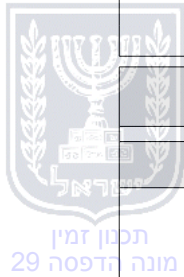
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,528.04	4.21
דרך מוצעת	26,186.28	11.56
חניון	11,391.61	5.03
טיילת	1,413.8	0.62
מבנים ומוסדות ציבור	75,167.29	33.19
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	18,752.69	8.28
מתקנים הנדסיים	359.17	0.16
נחל/תעלת נחל	6,028.05	2.66
ספורט ונופש	18,360.62	8.11
שביל	3,777.31	1.67
שטח ציבורי פתוח	43,677.72	19.29
שטחים פתוחים	4,524.21	2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7,307.09	3.23
סה"כ	226,473.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אכסניית נוער עפ"י תקני משרד התיירות ובכלל זה מבני חינוך, תרבות, דת או כל מוסד ציבור אחר לשימוש מדרשת הגולן באישור הוועדה המקומית, כגון: חדרי כיתות, אולמות, אודיטוריום, ספרייה, משרדים, מעונות, חדר אוכל, אכסניה, בית כנסת, מקווה, מועדון, מקלטים, מבני שירות, מגרשי ספורט ומשחק. תותר הקמת מרכז מבקרים הכולל אולם תצוגה ואולם הקרנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>תיירות:</p> <p>א. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום, ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.</p> <p>ב. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>ג. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים במועד הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ד. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל בסעיף ד, יותר אכסון מלונאי אף אם הוא בבעלותו של יותר מגורם אחד ועומד לשימוש הציבור הרחב מרבית ימות השנה, ולפרקי זמן קצרים וקצובים, בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>1. למעלה ממצחית מיחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצרים וקצובים.</p> <p>2. יתרת יחידות האירוח יעמדו לרשות הציבור הרחב לפחות 9 חודשים בכל שנה קלנדרית ומיקומן לא יהיה בשטח הפונה לנוף מיוחד או בשורת המבנים הראשונה.</p> <p>3. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל ע"י גוף ניהול מלונאי המאושר על ידו.</p>
ב	<p>ניקוז</p> <p>חלק מתא שטח 1 נכלל בתחום השפעת עורק ניקוז. כל פיתוח / בינוי בתחום ההשפעה של עורק הניקוז יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.</p>
4.2	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>אזור לינת שטח לחניכים וקבוצות חינוכיות. תותר הקמת מבני חינוך, תרבות, דת, חדרי כיתות, חדר אוכל, מקלטים, מבני שירות, מגרשי ספורט ומשחק.</p> <p>בתחום תא שטח 6 מסומן מתחם לשימור מס' צ 1 (כמופיע בתיק התייעוד המקדים). מיקומם המדויק של האלמנטים לשימור במתחם לשימור ייקבע בתכנית הבינוי כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>הוראות והנחיות תהיינה בהתאם לסעיף 6.23.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יש לערוך סקר ארכיאולוגי טרם עריכת תכנית הבינוי. תכנית הבינוי תיערך בהתאם לממצאי הסקר.</p> <p>ב. תוגש תכנית בינוי מפורטת למלוא זכויות הבניה המוצעות בתכנית, לאישור הוועדה המקומית בקני"מ של 1:250.</p> <p>התכנית תכלול את פריסת הבינוי, חתכים, הגדרת השטחים הפתוחים ושימושיהם, שבילים, רום מוחלט של הבינוי, טרסות, גינות, חומרי בנין וחומרי גמר.</p> <p>מפרטי שיקום גדרות האבן והדולמנים יהוו חלק בלתי נפרד ממסכי הבקשה להיתר. אלה יפרטו את ההתערבות הנדרשת במפרט כתוב ובשרטוט מפורטים.</p> <p>ג. הבינוי יתחשב בקיומם של הגדרות החקלאיות והדולמנים. אלמנטים אלו ישולבו, ככל הניתן, כחלק מפיתוח הקרקע בשצ"פים ו/או בבינוי. גדרות האבן ישוקמו בידי משמרים שהוכשרו לכך, בפיקוח ובליווי רשות העתיקות, תוך שימור טכנולוגיית הבניה המסורתית לצד התאמתם לייעודם העדכני, בין אם לשימוש פונקציונלי (תיחום שבילים, גינות, טרסות וכיו"ב) ובין אם לשימוש ויזואלי לתצוגה בלבד. שיקום גדרות האבן עשוי לכלול, מלבד שימור המצב הקיים, גם התערבות בבניה מחדש (רה-קונסטרוקציה), העברת תשתיות וכל הנדרש להתאמתם לייעודם העדכני כאמור לעיל. כך גם לגבי הדולמנים.</p> <p>ד. הבינוי יתוכנן כך שיתמוזג עם הנוף הכפרי והפתוח בהתייחס לעקרונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לצורך שמירה על אופי האזור, פריסת הבינוי תעשה בחלוקה למבנים, כאשר יותר מבנה אחד מרכזי בגובה שלא יעלה על הגובה המותר בטבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית, ויתר המבנים יתוכננו בהדרגה כלפי המאגר, בגובה שלא יעלה על 2 קומות. ככל שיידרש, יותר מובנה אחד בגובה שלא יעלה על 3 קומות. ישמרו מבטים כלפי המאגר והנוף בסביבה באמצעות שבילים פתוחים הכוללים מרווחים בין הבניינים שלא יפחתו מ-10 מ'. כמו כן, לצורך הטמעות בנוף ובסביבה, יש לשמור על תכסית שלא תעלה על 40%. הבינוי יתוכנן באופן הדרגתי כלפי המאגר על הקרקע הטבעית ובלי קירות תמך, ככל הניתן. במידה ויידרשו קירות תמך, גובהם לא יעלה על 1.5 מ'. <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי בוועדה המקומית, לאחר ובהתאם למסקנות דיון בוועדת שימור אתרים של המועצה האזורית, שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק תכנון ובניה. ככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, באישור מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מפלס 0.0 לא יהיה נמוך מקו גובה +427.5 על מנת למנוע הצפה במקרה של גלישת מי מאגר בני ישראל.</p>
ג	<p>ניקוז</p> <p>חלק מתא שטח 6 נכלל בתחום השפעת עורק ניקוז. כל פיתוח / בינוי בתחום ההשפעה של עורק הניקוז יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>הוראות פיתוח תיירות:</p> <p>א. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום, ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.</p> <p>ב. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>ג. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים במועד הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ד. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל בסעיף ד, יותר אכסון מלונאי אף אם הוא בבעלותו של יותר מגורם אחד ועומד לשימוש הציבור הרחב מרבית ימות השנה, ולפרקי זמן קצרים וקצובים, בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>1. למעלה ממצחית מיחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצרים וקצובים.</p> <p>2. יתרת יחידות האירוח יעמדו לרשות הציבור הרחב לפחות 9 חודשים בכל שנה קלנדרית ומיקומן לא יהיה בשטח הפונה לנוף מיוחד או בשורת המבנים הראשונה.</p> <p>3. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל ע"י גוף ניהול מלונאי המאושר על ידו.</p>	ד
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>שימושים</p> <p>מוסדות חינוך, דת תרבות ורווחה, שטחים פתוחים, שבילי גישה, מתקנים הנדסיים לשירות המבנים, חניות, מתקני משחק וריהוט רחוב וכל השימושים הדרושים לקיום פעילות מוסדות ציבור.</p> <p>אפשר שמוסד חינוכי יכלול מגורי תלמידים ואנשי צוות.</p> <p>בתאי שטח 7 ו-8 יותר גם שימוש של אורווה.</p> <p>בתחום תא שטח 3 מסומנים מתחמים לשימור - מתחם שימור מס' ג 1 ומתחם לשימור מס' ג 2 (כמופיע בתיק התיעוד המקדים).</p> <p>בתחום תא שטח 4 מסומן מתחם לשימור מס' ג 3 (כמופיע בתיק התיעוד המקדים).</p> <p>מיקומם המדויק של האלמנטים לשימור במתחם לשימור ייקבע בתכנית הבינוי כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>הוראות והנחיות תהיינה בהתאם לסעיף 6.23.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח תא שטח 4:</p> <p>א. יש לערוך סקר ארכיאולוגי טרם עריכת תכנית הבינוי. תכנית הבינוי תיערך בהתאם לממצאי הסקר.</p> <p>ב. תוגש תכנית בינוי מפורטת למלוא זכויות הבניה המוצעות בתכנית, לאישור הועדה המקומית בקנ"מ של 250:1.</p>	4.3.2 א

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>התכנית תכלול את פריסת הבינוי, חתכים, הגדרת השטחים הפתוחים ושימושיהם, שבילים, רום מוחלט של הבינוי, טרסות, גינון, חומרי בנין וחומרי גמר.</p> <p>מפרטי שיקום גדרות האבן והדולמנים יהוו חלק בלתי נפרד ממסכי הבקשה להיתר. אלה יפרטו את ההתערבות הנדרשת במפרט כתוב ובשרטוט מפורטים.</p> <p>ג. הבינוי יתחשב בקיומם של הגדרות החקלאיות והדולמנים. אלמנטים אלו ישולבו, ככל הניתן, כחלק מפיתוח הקרקע בשצ"פים ו/או בבינוי. גדרות האבן ישוקמו בידי משמרים שהוכשרו לכך, בפיקוח ובלייווי רשות העתיקות, תוך שימור טכנולוגיית הבניה המסורתית לצד התאמתם לייעודם העדכני, בין אם לשימוש פונקציונלי (תיחום שבילים, גינות, טרסות וכיו"ב) ובין אם לשימוש ויזואלי לתצוגה בלבד. שיקום גדרות האבן עשוי לכלול, מלבד שימור המצב הקיים, גם התערבות בבניה מחדש (רה-קונסטרוקציה), העברת תשתיות וכל הנדרש להתאמתם לייעודם העדכני כאמור לעיל. כך גם לגבי הדולמנים.</p> <p>ד. הבינוי יתוכנן כך שיתמזג עם הנוף הכפרי והפתוח בהתייחס לעקרונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לצורך שמירה על אופי האזור, פריסת הבינוי תעשה בחלוקה למבנים, כאשר יותר מבנה אחד מרכזי בגובה שלא יעלה על הגובה המותר בטבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית, ויתר המבנים יתוכננו בהדרגה כלפי המאגר, בגובה שלא יעלה על 2 קומות. ככל שיידרש, יותר מובנה אחד בגובה שלא יעלה על 3 קומות. 2. יישמרו מבטים כלפי המאגר והנוף בסביבה באמצעות שבילים פתוחים הכוללים מרווחים בין הבניינים שלא יפחתו מ-10 מ'. 3. כמו כן, לצורך הטמעות בנוף ובסביבה, יש לשמור על תכסית שלא תעלה על 40%. 4. הבינוי יתוכנן באופן הדרגתי כלפי המאגר על הקרקע הטבעית ובלי קירות תמך, ככל הניתן. במידה ויידרשו קירות תמך, גובהם לא יעלה על 1.5 מ'. <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי בוועדה המקומית, לאחר ובהתאם למסקנות דיון בוועדת שימור אתרים של המועצה האזורית, שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק תכנון ובניה. ככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, באישור מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לשימוש של אורווה בתאי שטח 7 ו-8 :</p> <p>תיאום עם משרד החקלאות ומילוי הדרישות המקצועיות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ג	<p>ניקוז</p> <p>חלק מתאי שטח 2, 3, 7 ו-8 נכללים בתחום השפעת עורק ניקוז. כל פיתוח / בינוי בתחום ההשפעה של עורך הניקוז יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>תא שטח 4 :</p> <p>מפלס 0.0 לא יהיה נמוך מקו גובה +427.5 על מנת למנוע הצפה במקרה של גלישת מי מאגר בני ישראל.</p>



	4.4		ספורט ונופש
	4.4.1		שימושים
<p>מבני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולמות ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מלתחות, חדר כושר, מחסנים, מזנון וקפיטריה, דרכי גישה וחניות, מתקנים הנדסיים לשירות המבנים כגון חדרי הסקה, חדרי מכונות וכל השימושים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.</p>	4.4.2		הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני הספורט ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית אשר תצורף לבקשה להיתר ותאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית בינוי זו תכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p>	ב		ניקוז
	4.5		שטח ציבורי פתוח
<p>4.5.1</p> <p>שימושים</p> <p>גינון, חורשות, דרכי מעבר, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו או תחנת סניקה (במרחק מינימלי של 20 מ' ממגורים), מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר קווי תשתית.</p> <p>תא שטח 51 כולל סימון ציר הולכי רגל. ציר זה הינו שביל המשך לטיילת. ציר זה ישמש כציר הליכה הצופה למאגר בני ישראל.</p> <p>בתחום תא שטח 49 מסומן מתחם לשימור מס' ג 1 (כמופיע בתיק התיעוד המקדים). מיקומם המדויק של האלמנטים לשימור במתחם לשימור ייקבע בתכנית הבינוי כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>הוראות והנחיות תהיינה בהתאם לסעיף 6.23.</p>	4.5.2		הוראות
<p>א</p> <p>ניקוז</p> <p>חלק מתאי שטח 49, 51, 53-57, 59 ו-62 נכללים בתחום השפעת עורק ניקוז. כל פיתוח / בינוי בתחום ההשפעה של עורק הניקוז יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.</p>	4.6		שביל
	4.6.1		שימושים
<p>דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, שבילים ודרכי שירות פנימיות, נטיעות, מעבר קווי תשתיות, מעבר לרכב חירום.</p>	4.6.2		הוראות
<p>א</p> <p>ניקוז</p> <p>חלק מתאי שטח 42 ו-63 נכללים בתחום השפעת עורק ניקוז. כל פיתוח / בינוי בתחום ההשפעה</p>			

4.6	שביל
	של עורק הניקוז יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.
4.7	טיילת
4.7.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, הכשרת הדרך כולל סלילתה, הצבת ריהוט רחוב כמו: ספסלים, מצללות, ברזיה, מיכלי אשפה, תאורה. תאי שטח 38 ו-39 כוללים סימון ציר הולכי רגל. ציר זה הינו חלק משביל הטיילת. ציר זה ישמש תכנון זמין מונה הדפסה 29
4.7.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי לטיילת תוכן תוכנית פיתוח סביבתי בה תודגש החזית למאגר כפתוחה ולא מוסתרת ע"י צמחייה גבוהה וסבוכה. כמו כן, יפורטו בה חומרי הבינוי והמתקנים שלאורכה. תנאי למתן היתר בניה, תוכנית פיתוח סביבתית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. יותרו כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, מתקני דרך, מפרצי חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, ביתן שומר, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכיבי ביטחון, מעבר קווי תשתית.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתחום דרך 808 וקו הבניין שלה חלות הוראות תמ"א 1 על שינוייה. לא תותר כל עבודה בתחום דרך 808 ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. יותרו כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, מתקני דרך, מפרצי חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, ביתן שומר, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכיבי ביטחון, מעבר קווי תשתית.
4.9.2	הוראות
א	ניקוז חלק מתאי שטח 30, 33, 34 ו-110 נכללים בתחום השפעת עורק ניקוז. כל פיתוח / בינוי בתחום ההשפעה של עורך הניקוז יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	חניית כלי רכב, סככות צל, נטיעות, ביתן שומר, קווי תשתית, חדרי טרפו ומתקנים הנדסיים, מרכיבי ביטחון.
4.10.2	הוראות
א	סביבה ונוף

4.10	חניון
	אזורי החניה יתוכננו בשילוב נטיעות - נטיעת עץ לכל 4 חניות, ככל הניתן.
ב	ניקוז חלק מתאי שטח 16, 17 ו-19 נכללים בתחום השפעת עורק ניקוז. כל פיתוח / בינוי בתחום ההשפעה של עורך הניקוז יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.
4.11	שטחים פתוחים
4.11.1	שימושים נטיעות, חורשות, גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר קווי תשתית.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בעת הפיתוח של תא שטח 50 יישמרו ככל הניתן גלי האבנים המצויים בשטח.
4.12	מתקנים הנדסיים
4.12.1	שימושים מתקנים הנדסיים כגון: ביוב, מים, תקשורת, חשמל.
4.12.2	הוראות
4.13	נחל/תעלת נחל
4.13.1	שימושים דרך שירות לאורך תוואי הנחל לצורך מעבר רכב לתחזוקה ולטיפול בתוואי הנחל. יותרו שטחי גינות, שבילים, תשתיות תת קרקעיות ושימור צמחייה טבעית קיימת.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מדובר בתוואי נחל נוב. הפיתוח ייעשה תוך התייחסות לנחל נוב כחלק ממערך השטחים הפתוחים בתכנית. יותר מעבר בגשר עילי בתיאום ובאישור רשות הניקוז. לא תותר כל בניה בשטח זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						שרות						עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	3	3	3	3	15		45	(1) 6500	(1) 600	(1) 5900	1000		1	מבנים ומוסדות ציבור ותירות	מבנים ומוסדות ציבור ותירות
5	3	3	3	3	15	(2) 200	45	(1) 6500	(1) 600	(1) 5900	1000		1	מבנים ומוסדות ציבור ותירות	מבנים ומוסדות ציבור ותירות
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	2	8		35	2500	150	2350	1000		6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	4	16		50	(4) 3218	320	2898	1000		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	4	16		50	(4) 6902	690	6212	1000		2	דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	4	16		50	(4) 3000	300	2700	1000		3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	4	16		50	(4) 4200	400	3800	1000		3	דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(6)	16		40	(5) 6000	600	5400	12000	מוסד א'	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(6)	16		40	(4) 10000	1000	9000	12000	מוסד א'	4	דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						עיקרי						שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	16	40	5000 (7)	500	4500	12000	מוסד ב'	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(6)	16	40	7500 (4)	750	6750	12000	מוסד ב'	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	4	16	50	2000	100	1900	1000		8,7	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	8	20	3500 (8)	200	3300	1000		9	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	0	0	0	1	4		50		50	100		39,38	טיילת	טיילת
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4		(9) 250		(9) 250	250		- 51,49 ,65,62,60 66	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	4		(9) 100		(9) 100	100		19 - 15	חניון	חניון
0	0	0	0	1	4		(10) 50		(10) 50			26,25	דרך מאושרת	דרך מאושרת
0	0	0	0	1	4		(10) 50		(10) 50			- 32,30 110,34	דרך מוצעת	דרך מוצעת
(3) 1	(3) 1	(3) 1	(3) 1	1	5	(12) 200	(11) 200		(11) 200	300		64	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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:

- בייעודים מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור: ניתן יהיה לנייד שטחי בניה באותו ייעוד מתא שטח אחד לשני, עד 20%, באישור ועדה מקומית.
- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת זכויות משימוש תיירות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור ולהפך, עד לשיעור של 20%.

(2) סה"כ יחידות אירוח לתא שטח זה.

(3) יותר קו בניין אפס באישור מהנדס הוועדה המקומית.

(4) ניתן יהיה לנייד שטחי בניה משימוש מגורים מיוחד (מעונות) לשימוש מבנים ומוסדות ציבור, ולהיפך, בתא שטח, עד 20%, באישור ועדה מקומית.

(5) מתוכם- 400 מ"ר למסחר. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה משימוש מגורים מיוחד (מעונות) לשימוש מבנים ומוסדות ציבור, ולהיפך, בתא שטח, עד 20%, באישור ועדה מקומית.

(6) יותר מבנה אחד מרכזי בגובה שלא יעלה על 4 קומות, ויותר המבנים יתוכננו בהדרגה כלפי המאגר, בגובה שלא יעלה על 2 קומות. ככל שיידרש, יותר מובנה אחד בגובה שלא יעלה על 3 קומות.

(7) מתוכם- 300 מ"ר למסחר. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה משימוש מגורים מיוחד (מעונות) לשימוש מבנים ומוסדות ציבור, ולהיפך, בתא שטח, עד 20%, באישור ועדה מקומית.

(8) מתוכם- 100 מ"ר למסחר- לקיוסק ו/או קפיטריה.

(9) סה"כ זכויות הבניה שיותרו בייעוד זה בכל שטח התכנית.

(10) סה"כ זכויות הבניה שיותרו בייעודים דרך מאושרת ודרך מוצעת בכל שטח התכנית.

(11) שטחי הבניה ניתנים למימוש גם בתת הקרקע.

(12) מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	<p>חומרי הגמר החיצוניים של המבנים יהיו באיכות גבוהה. מוסדות הציבור יבנו מחומרים קשיחים ואיכותיים.</p>
6.2	סביבה ונוף	<p>בשטחים הפתוחים בתכנית ישולבו נטיעות עצי חורש, בוסתן ונוי בשילוב גינון. ייתכן דגש על שימוש בצמחיה טבעית וסמי טבעית, המותאמת לאקלים והנוף המקומיים, תוך דגש על צמחיה חסכונית במים ואחזקה.</p>
6.3	עתיקות	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 35765/0 "נחל נוב [1]" י"פ: 5410 עמ' 3167 מיום 28/06/2005 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.4	חניה	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. 2. אזורי החניה יתוכננו בשילוב נטיעות - נטיעת עץ לכל 4 חניות, ככל הניתן.</p>
6.5	הפקעות ו/או רישום	<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.6	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p>

6.6	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>תכנון תשתיות המים והביוב יעשה בתיאום עם חברת קולחי הגולן.</p> <p>ב. ביוב:</p>



<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת- רשות המים, קולחי גולן והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תכנון תשתיות המים והביוב יעשה בתיאום עם חברת קולחי הגולן.</p> <p>יש לוודא מתן מענה תכנוני מסודר למכלול השימושים והתכליות המפורטים בפרוגרמה.</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ד. תברואה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ו/או דחסנים בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.9</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.10</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.11</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי- לאחר הבטחת סידורים לנכים לשיעור רצון מהנדס הוועדה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

<p>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>א. אישור רשות המים - תחום כנרת לתכניות המפורטות של פתרון איסוף וסילוק השפכים, של מכלול המבנים והשימושים בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים.</p> <p>ב. אישור קולחי גולן לכך שמערכות איסוף שפכים קיימות הינן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספת המבוקשת.</p> <p>ג. עד 1,800 לנים באתר חיבור השפכים לתשתית הביוב הקיימת בהרחבת הישוב חיסיפין. מעל 1,800 לנים באתר- חיבור תשתית הולכת שפכים אל מכון השאיבה החדש של הישוב חיסיפין.</p> <p>ד. בתאי השטח הבאים :</p> <p>תאי שטח 2, 3, 7 ו-8 (מבנים ומוסדות ציבור),</p> <p>9 (ספורט ונופש),</p> <p>16, 17 ו-19 (חניון),</p> <p>42 ו-63 (שביל),</p> <p>30, 33, 34 ו-110 (דרך מוצעת),</p> <p>49, 51, 53-55, 59 ו-62 (שצ"פ)</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישורה של תכנית ניקוז מפורטת לניקוז השטח, עפ"י הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז של תכנית זו, לרבות הסדרת חתך הזרימה של נחל נוב עפ"י הנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>ביצוע והקמה של בריכות ויסות, תעלות ומעבירי מים לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תשתיות</p> <p>יותר מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד, ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 תשתיות</p> <p>א. בייעודים שביל, טיילת, דרך מאושרת, דרך מוצעת וחניון :</p> <p>לא יונח בתחום הייעוד צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות</p>	<p>6.16</p>

<p style="text-align: center;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.16</p>
<p>במגרשים הגובלים.</p> <p>ב. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר תשתיות כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p> <p>ג. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכויית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס המועצה המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p style="text-align: center;">6.17</p>
<p>1. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>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>2. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם הקיימים בשטח התכנית לפני הפיתוח בתנאי שהבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית.</p>	
<p style="text-align: center;">מבנים קיימים</p>	<p style="text-align: center;">6.18</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהוו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
<p style="text-align: center;">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p style="text-align: center;">6.19</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	

<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.20</p>
<p>מבנה/גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/הגדר בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.21</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.22</p>
<p>א. מתחמים לשימור:</p> <p>1. בתחום התכנית מסומנים מתחמים לשימור:</p> <p>מתחם צ 1 (תא שטח 6, ייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור).</p> <p>מתחם ג 1 (תא שטח 3, ייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותא שטח 49 ייעוד שצ"פ).</p> <p>מתחם ג 2 (תא שטח 3, ייעוד מבנים ומוסדות ציבור).</p> <p>מתחם ג 3 (תא שטח 4, ייעוד מבנים ומוסדות ציבור).</p> <p>2. בתחום כל מתחם לשימור מצויים אלמנטים לשימור, אשר מיקומם המדויק ייקבע בתכנית הבינוי כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. במסגרת תכנית פיתוח השטח ובהתאם לסקר הארכיאולוגי ייקבע מצבם הפיזי של האלמנטים לשימור.</p> <p>4. בהתאם לממצאי הסקר ייקבע אופן שימור ו/או שיקום האלמנטים.</p>	





שימור	6.22
<p>5. האלמנטים לשימור ישולבו כחלק מהבינוי בשטחים הפתוחים ו/או כחלק מהמבנים. 6. האלמנטים ישומרו תוך התייחסות לפיתוח הנופי הגובל בהם, מבטים לנוף ונגישות. ב. אלמנטים נוספים לשימור:</p> <p>בתחום תא שטח 4 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור) קיימים ממצאים אשר שימורם ו/או שיקומם ייקבע במסגרת תכנית הבינוי כתנאי להוצאת היתר הבניה, בהתבסס על נספח השימור של תכנית זו (מסומנים מ-1 מ-5 בנספח השימור).</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מספר השלב המופיע בסעיף זה אינו מעיד על סדר הביצוע.	
2	שלביות פיתוח תאי שטח 4-1, 6, 8, 9 תיקבע ע"י יזם התכנית.	
4	פיתוח של יותר מ-10,000 מ"ר מהמאושר ערב אישור תכנית זו.	הסדרת הכניסה למתחם (כביש מס' 2).
5	עד 1,800 לנים באתר	עד 1,800 לנים באתר - חיבור השפכים לתשתית הביוב הקיימת בהרחבת הישוב חיספין.
6	מעל 1,800 לנים באתר	מעל 1,800 לנים באתר - תותקן תשתית הולכת שפכים חדשה אשר תתחבר אל מכון השאיבה החדש של הישוב חיספין.

7.2 מימוש התכנית

מיידי

