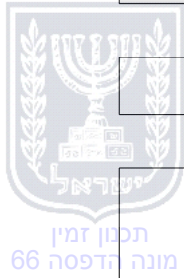


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0250951

ג/22735 מיצר - מקיבוץ למושב עובדים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
גולן
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

מיצר, ישוב קיבוצי הממוקם בדרום רמת הגולן, מעט צפונית למשולש הגבולות ישראל סוריה וירדן.

הישוב הוקם בשנת 1981, במשך שלושים שנותיו הישוב לא הצליח "להמריא" לכן עלה הצורך באפיון שונה המתבטא בהפיכת הקיבוץ למושב עובדים.

בנוסף לשלושים ושלושה חברי הקיבוץ (שהם 26 משקי בית), קהילת מיצר כוללת את המכינה/ מדרשה קדם צבאית שנוסדה בשנת 1988 וממוקמת באתר המחנה הזמני.

בשלב זה, הישוב מבוסס על משק חקלאי הכולל רפת חלב משותפת עם קיבוץ אפיק, עופות לפיטום, גידולי שדה, מטעים ושותפות באתר התיירות חמת גדר.

למיצר תכנית סטטוטורית חלקית -ג/21190 הכוללת את השטח הבנוי והמגודר כיום במיצר: מחנה הקהילה הכולל מגורי חברים זמניים ואת המדרשה על כל מרכיביה.

תכנית זו, כוללת את כל שטח הישוב המורחב ההופך מקיבוץ למושב עובדים. התכנית כוללת כביש גישה חדש ליישוב, אזורי מגורים חדשים מסוגים שונים, שטחי משק ותעסוקה, שטחי ציבור ושטחי המדרשה החינוכית. כמו כן, כוללת התכנית שטחי יער מצפון ליישוב, במסגרת חילופי שטחים המיועדים ליער נטע אדם מוצע בתמ"א 22, אשר חופפים לשטח המיועד בתכנית זו לפיתוח.

מספר יחידות הדיור ביישוב על פי התכנית הינו 364, ע"פ החלוקה הבאה:

* 200 יח"ד ב-100 נחלות מושביות (2 יח"ד לנחלה).

* 100 יח"ד קהילתיות בשטח המחולק למגרשים (1 יח"ד למגרש).

* 64 יח"ד קהילתיות במתחמים לבניה מרוכזת שאינם מיועדים לחלוקה למגרשים.

התכנית מגדירה את השימושים האפשריים בנחלות המושביות. בהתאם לכך כוללים מגרשי המגורים בנחלות אפשרות למרבית שימושי פל"ח מקבוצות 2 ו-3 המפורטים במסמך המדיניות של מחוז צפון (רשימת שימושים מפורטת נמצאת בסעיף 1.9).

אכסון תיירותי אסור בשטחי המגורים, אך מוצע בשטח שביעוד מסחר תעסוקה ותיירות ובו יותרו עד 100 יחידות אירוח.

פתרון הקצה לפסולת ביישוב -אתר הטמנה "תאנים" או כל אתר אחר שיאושר ע"י המועצה האזורית.

פתרון הקצה לביוב - מט"ש מיצר, כמפורט בנספח הביוב של התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
--	------------------	-----------------------------------

ג/22735 מיצר - מקיבוץ למושב עובדים

219-0250951

מספר התכנית

1,341.352 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

נושא התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי גולן

קואורדינאטה X 269250

קואורדינאטה Y 741630

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לצומת אפיק, דרום רמת הגולן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		18, 22, 41, 52-54

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 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	מירקם כפרי, יער וייעור, שטח לשימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1/35. הוראות תכנית תמ"א 1/35 ותחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
29/08/2002	3892	5107	אישור קו בנין של 20 מ' מציר דרך אזורית 982 עבור דרך מוצעת לצורך התחברות של הדרך המקומית אל הדרך האזורית. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ב. הוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ב תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 11 / ב
19/12/1995	980	4363	מצפון וממערב תאי שטח: ימ 53, ימ 56 יער נטע אדם מוצע. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
16/08/2007	3916	5704	פגיעות מי תהום נמוכה אזור רגישות ב'. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	קווי מים קיימים ומאושרים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 3 /2	כפיפות	יישוב כפרי קיים (קיבוץ), שטח חקלאי. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ/ 2 /3. הוראות תכנית תמ"מ/ 3 /2 תחולנה על תכנית זו.	3640		26/03/1989
תממ/ 5 /3 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ/ 2 /3. הוראות תכנית תמ"מ/ 2 /3 /5 תחולנה על תכנית זו.	6346	1562	22/12/2011
ג/ 21190	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21190 בתחומה של תכנית זו.	7187	2735	18/01/2016
ג/ 14640	החלפה	מטפ"ח ומט"ש מיצר. תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14640 בתחומה של תכנית זו.	5611	1099	31/12/2006



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 גליונות: 1-2		דני קידר			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי לאזור הישוב הוותיק. מחייב לנושא קווי בנין	14: 56 05/07/2018	דני קידר	03/07/2018		1: 500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מצב מאושר	13: 35 05/03/2018	דני קידר	05/03/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		13: 24 07/08/2018	דני קידר	07/08/2018		1: 25000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	16: 17 02/01/2019	דני קידר	28/08/2018	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תכנית בינוי	16: 47 15/07/2018	דני קידר	15/07/2018		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	12: 56 27/12/2017	אורי שיפריס	25/12/2017	10		מנחה	תשתיות
לא	קווי מים וביוב קיימים ומתוכננים, גליון 1	15: 35 02/01/2019	אורי שיפריס	26/04/2018		1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	קווי מים וביוב קיימים ומתוכננים, גליון 2	15: 34 02/01/2019	אורי שיפריס	26/04/2018		1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	תנועה חניה ובינוי עקרוני - גליון 1: תנועה וחניה	14: 07 06/01/2019	ישראל רשטיק	06/01/2019		1: 2500	מנחה	דרכים
לא	תנועה חניה ובינוי עקרוני - גליון 2: תכנית צירים	14: 08 06/01/2019	ישראל רשטיק	06/01/2019		1: 2500	מנחה	דרכים
לא	תנועה חניה ובינוי עקרוני - גליון 3: תכנית ניקוז כללית	14: 09 06/01/2019	ישראל רשטיק	06/01/2019		1: 2500	מנחה	דרכים
לא	תנועה חניה ובינוי עקרוני - גליון 4: חתכים לאורך	14: 29 26/12/2017	ישראל רשטיק	26/12/2017	1	1: 2500	מנחה	דרכים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
דרכים	מנחה	1: 2500	1	26/12/2017	ישראל רשטינק	14: 30 26/12/2017	תנועה חניה ובינוי עקרוני - גליון 5 : חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 2500	1	25/12/2017	ישראל רשטינק	14: 30 26/12/2017	תנועה חניה ובינוי עקרוני - גליון 6 : חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 2500	1	26/12/2017	ישראל רשטינק	14: 31 26/12/2017	תנועה חניה ובינוי עקרוני - גליון 7 : חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 2500	1	26/12/2017	ישראל רשטינק	14: 31 26/12/2017	תנועה חניה ובינוי עקרוני - גליון 8 : חתכים לאורך	לא
סביבה ונוף	מנחה		44	29/04/2018	תמי סרגוסי	17: 02 12/08/2018	נספח נופי סביבתי בהתאם להוראות תמ"א 1/35	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500		26/04/2018	תמי סרגוסי	15: 39 26/04/2018	פריסת שצ"פים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		82	01/02/2017	תמי סרגוסי	14: 40 26/12/2017	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	29/04/2018	תמי סרגוסי	08: 15 13/08/2018	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
ניקוז	מנחה		40	24/04/2018	רן מולכו	13: 01 24/04/2018	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	24/04/2018	רן מולכו	13: 01 24/04/2018	גליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	24/04/2018	רן מולכו	13: 02 24/04/2018	גליון 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		24/04/2018	רן מולכו	13: 02 24/04/2018	גליון 3	לא
סקר סייסמי	רקע		22	25/04/2018	משה לוי	15: 40 26/04/2018	סקר סייסמי	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 גולן	קצרין	(1)		04-6969777	04-6961535	valtav@me golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: וועדה מקומית גולן, ת.ד. 13 קצרין 12900.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גולן	קצרין	(1)		04-6969777	04-6961535	valtav@megolan.org .il

(1) כתובת: וועדה מקומית גולן, ת.ד. 13 קצרין 12900.

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 בע"מ	כורזים	(1)		04-6751960		danny_k@ab t.co.il
תכנון ערים ואזורים	מתכנן	אורנה מרגלית		א.ב. מתכננים צמח	כפר בלום	(1)		04-6751960	04-6751166	orna_m@abt. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	תמי סרגוסי		אדריכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717		tammy@ts- landscape.co. il
הנדסה אזרחית	מהנדס	ישראל רשטניק	78171	מתו"פ מהנדסים תכנון	טירת כרמל	יזומה	2	077-9215555	04-8559100	israel@matop .co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אורי שיפריס	119475	י. שיפריס מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	כיאט (2)	6	04-8650396	04-8650390	office@shifri s.co.il
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	רן מולכו	995549	ליגם פרויקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(3)		04-9059397		office@lygm. co.il
גיאולוג	גיאולוג	משה לוין		מ. לוין סקרים גיאולוגיים וגיאוטכניים	יובלים	(4)		04-9990559		office@ggs- geo.com
מודד	מודד	כאמל זועבי	879		נצרת עילית	השושנים (5)		04-6013680	04-6013680	kamsurv@za hav.net.il

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמח ד.נ. עמק הירדן 15132.

(2) כתובת: ת.ד.730.

(3) כתובת: ד.נ.ה.מוביל.

(4) כתובת: יובלים 244, ד.נ. משגב 20142.

(5) כתובת: רח' השושנים 11/20 ת.ד. 4306.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	יח"ד שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר, היחידות הקטנות אינן נספרות במניין יח"ד ע"פ לוח 2 בתמ"א 1/35.
שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות בהתאם למדיניות הועדה המחוזית	קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: * עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. * חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. * גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. * טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. * שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. * מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. * סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. * שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
	קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות: * משרדים למקצועות חופשיים, הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. * עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. * טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד, בריכה טיפולית. * הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. * קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.

מונח	הגדרת מונח
	לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשוב בכלל.

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

רה-תכנון שטח "המחנה הקיבוצי" מקיבוץ למושב עובדים והרחבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תכנון הישוב ל-364 יח"ד סה"כ: תוספת 234 יח"ד ל-130 יח"ד מאושרות.

2.2.2 קביעת יעודי קרקע נחוצים לישוב כפרי מושבי הכולל, בין היתר: מבני משק, תעסוקה, מסחר, תיירות, אזור למבני ציבור וקהילה ומגורים.

2.2.3 הסדרת דרך גישה חדשה ויצירת מערכת דרכים בישוב.

2.2.4 הגדרת שטחי יזמות כפרית בתחומי מגרשי המגורים המושביים והקהילתיים.

2.2.5 קביעת ופירוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.

2.2.6 קביעת הוראות והנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.7 הקלה מקו בנין מדרך אזורית מס' 982 מ-80 מ' ל-20 מ' מציר הדרך (0 מ' משפת הדרך), עבור התחברות דרך מוצעת חדשה לצומת אפיק.

2.2.8 הכללת שטח יער חלופי לשטחי יער נטע אדם מוצע בתמ"א 22 שבתחום התכנית, בהתאם לתיאום בין קק"ל והמועצה האזורית גולן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	94 - 97, 203 - 202
מגורים בישוב כפרי	101A, 101B, 102 - 108, 109A, 109B, 110, 111, 112A, 112B, 113A, 113B, 100, 114A, 114B, 115A, 115B, 116A, 116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120A, 120B, 121A, 121B, 122, 123, 127 - 202
תעסוקה	10, 12, 400
מתקנים הנדסיים	448
מבני משק	14 - 17
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
שטח ציבורי פתוח	307, 320 - 326, 328 - 333, 336 - 351, 353 - 358, 360, 364, 378 - 386, 388 - 393, 450, 451, 670
שטח פרטי פתוח	1203 - 1302
ספורט ונופש	8, 9
יער	1000, 1001
דרך מאושרת	410 - 415, 419
דרך מוצעת	334, 335, 417, 418, 420 - 446, 456, 457
שביל	308 - 310, 359, 369 - 372, 374 - 376
חניון	452, 453
מסחר תעסוקה ותיירות	11
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2 - 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	415
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	423, 427 - 429
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	17
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	97
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	104 - 108, 109A, 110, 111, 112A, 113A, 114A, 115B, 116A, 116B, 118A, 119A, 120A, 121A, 121B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	308 - 310, 359, 370 - 372, 374
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	307, 328 - 333, 337
גבול מתחם	דרך מאושרת	410, 415
גבול מתחם	דרך מוצעת	334, 335, 428 - 438, 434 - 436, 444, 456
גבול מתחם	יער	1000
גבול מתחם	מגורים א'	203 - 302
גבול מתחם	מגורים בישוב כפרי	101B, 112B, 113B, 114B, 115B, 117B, 118B, 120B, 127 - 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שביל	369
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	1302 - 1203
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	355 - 353, 351 - 336, 325 - 320, 450, 393 - 388, 386 - 378, 364, 358
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	419, 415, 413, 411, 410
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	426
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	97, 96
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	109B, 110, 111, 112A, 108 - 105, 113A, 114A, 115A, 119B, 122, 123
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	9
דרך / מסילה לביטול	שביל	372 - 369, 308
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	360, 356, 333, 330, 326, 307
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6, 4
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	400
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	419, 414, 411
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	457, 456, 435, 426 - 424
הנחיות מיוחדות	חניון	453, 452
הנחיות מיוחדות	יער	1001, 1000
הנחיות מיוחדות	מבני משק	17, 15, 14
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	96 - 94
הנחיות מיוחדות	שביל	375, 374
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	670, 451, 360
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	412
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	446, 435, 421
קו חשמל מתח גבוה	מבני משק	15, 14
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
קו חשמל מתח גבוה	שביל	375
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	360, 326
קו חשמל מתח גבוה	תעסוקה	400, 10
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	419
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	456, 435
קו מים 4" ומעלה	יער	1001, 1000
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	17, 15, 14
קו מים 4" ומעלה	שביל	375, 374
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	670, 360

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.04	27,345	דרך מאושרת
0.04	550	דרך משולבת
16.45	220,600	יער נטע אדם מוצע -תמ"א 22
0.19	2,540	מבנים ומוסדות ציבור
3.17	42,500	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.40	58,980	מגורים
0.15	2,070	שביל
71.75	962,367	שטח שהתכנית אינה חלה עליו
1.82	24,400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,341,352	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.38	18,465.27	דרך מאושרת
14.30	191,800.84	דרך מוצעת
0.06	857.6	חניון
16.53	221,730.37	יער
19.54	262,042.34	מבני משק
2.54	34,113.01	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
6.08	81,587.47	מגורים א'
14.98	200,980.17	מגורים בישוב כפרי
3.03	40,644.34	מסחר תעסוקה ותיירות
0.09	1,220.26	מתקנים הנדסיים
1.25	16,822.77	ספורט ונופש
1.20	16,134.54	שביל
1.87	25,148.59	שטח פרטי פתוח
10.45	140,182.07	שטח ציבורי פתוח
2.52	33,782.84	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.17	55,881.54	תעסוקה
100	1,341,394.03	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים.</p> <p>בכל תא שטח יותרו יח"ד רגילות ויח"ד קטנה הצמודה לבית בעל הנחלה. כמו כן, יותרו שימושים לא חקלאיים עבור תעסוקה תומכת משק וחקלאות או יזמות כפרית/תיירותית, בהתאם להגדרת שימושים לא חקלאיים המפורטים בקבוצה 2 ובקבוצה 3 בהגדרות שבסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>שימושים אלו יותרו בתנאי שיעמדו בתקני איכות הסביבה ולא יהוו מטריד סביבתי או מטריד ליחידות דיור שכנות, ובתנאי הצגת פתרון חניה הכפוף לתקן העדכני, בתחום המגרש ולטובת פעילות התעסוקה.</p> <p>יותר להקים מבנה חניה ומחסן עבור מגורי הקבע במגרש, מתקני חצר, גדר ושער, פיתוח המגרש, מעבר קווי תשתית, מתקן סולארי/פוטו-וולטאי בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 על גגות המבנים בלבד, שתילה ונטיעה.</p> <p>* בתאי שטח 101A,117A,120A : תותר בניה למגורים בלבד (לא יותרו תעסוקה ויח"ד קטנה).</p> <p>* בתאי שטח 109A,112A,113A,114A,115A,116A,118A,119A,121A : תותר בניה למגורים בלבד (לא תותר תעסוקה).</p> <p>* בתאי שטח 109B,112B,113B,114B,115B,116B,118B,119B,121B : לא תותר הקמת יח"ד קטנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>כל תא שטח (ובנחלות מפוצלות שני תאי השטח יחד) יחויב בתכנית בינוי/פיתוח מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה תנאי להיתר הבניה במגרשים. בתכנית זו, יוצגו כל המבנים המתוכננים ושימושים, שבילי גישה, מיקום מתקנים, חומרי גמר, מעבר קווי תשתית.</p> <p>בנחלות המפוצלות, בנוסף לתכנית הבינוי תידרש, גם חלוקת זכויות הבניה בין תאי השטח השונים.</p> <p>מבני המגורים ימוקמו ככל הניתן בחלק הצמוד לדרך הגישה אל הנחלה ומבני לשימושי תעסוקה ימוקמו ככל הניתן בחלק האחורי שלה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש, למעט במגרשים מס' 101A, 117A, 120A, להם תינתן חניה מחוץ לגבול המגרש.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח וחזיתות, כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 או 1:250 (ע"פ הנחיות הועדה המקומית לתו"ב) שתכלול בין השאר: קירות תומכים, מעקות, מבט על חזית</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה. כמו כן תכלול התכנית ככל האפשר התייחסות לפרטים הבאים: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, סימון כניסות (שערים, כניסות לחניות), תוואי קירות תומכים - גובה וחתכים אופייניים, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות וגובהם, מדרגות, ריצופים, חניות, מיקום ארונות חשמל, מתקני תקשורת, ומתקני תשתית אחרים.</p> <p>מתקני אשפה, דוודים למים, ארובות, מיכלי דלק, פרגולות - יסומנו בבקשה להיתר.</p> <p>למיכלי אשפה (במידה ולא יהיו מרכזי אשפה ומחזור שכונתיים), למיכלי דלק ולדודי מים יוצג פתרון אדריכלי המצניע ו/או מסתיר אותם.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>תאורה: ימנע "זיהום תאורה" לסביבה, התאורה תכוון למרכז המגרש.</p> <p>רעש: במידה ומפלס הרעש מהשימושים במגרש יעלה מעל המותר, יחויב "יצרן הרעש" להקים מיגון להפחתת עוצמת הרעש.</p> <p>זיהום אוויר: תיאסר פעילות יזמות (סדנאות, מפעלונים) שעלולה לגרום לזיהום אוויר.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים.</p> <p>כשימוש נלווה למגורים תותר פעילות מקצועית, כגון משרד, סדנה, קליניקה בתנאי שלא תהווה מטרד סביבתי כולל עמידה בתקני איכות הסביבה, הצגת פתרון חניה הכפוף לתקן העדכני בתחום המגרש ולטובת פעילות זו, שלא מהווה מטרד ליחידות הדיור השכנות.</p> <p>יותר מבנה חניה ומחסן, על חשבון שטחי השירות המותרים.</p> <p>יותר להקים בתחום המגרש מתקני חצר, גדר ושער, פיתוח המגרש ומעבר קווי תשתית.</p> <p>בתא שטח 97 קיים מבנה בעל שימוש ציבורי-קהילתי. שימוש זה יוכל להמשיך להתקיים עד עשר שנים מיום אישור תכנית זו ולאחר מכן יותר בתא השטח יעוד מגורים א' בלבד, בדומה לתאי שטח 94-96.</p> <p>מתחמי מגורים (תאי שטח 94-96):</p> <p>מגורים א' עם הנחיות מיוחדות: אזור המיועד להקמה ו/ או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני משחק וגן, העברת קווי תשתית.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>מגרש המגורים יחד עם מגרש ביעוד שפ"פ הצמוד לקו המגרש האחורי שלו ומשוך לו - יחויב בתכנית פיתוח מנחה כמפורט בסעיף 4.2.2 (ג), שתאושר ע"י הועדה המקומית, והיא תהווה תנאי להיתר הבניה במגרשים.</p> <p>במידה ויעשו שינויים במיקום גבול תאי השטח (שפ"פ ומגורים), ישמר העקרון על פיו: מגרשי המגורים ימוקמו כל הניתן בחלק הצמוד לדרך הגישה והשפ"פ ימוקם בחלק האחורי.</p>

4.2	מגורים א'
	<p>למתחמי המגורים (תאי שטח 94-96), מצורפת תכנית בינוי מנחה. תנאי למתן היתרי בניה: תכנית בינוי לביצוע לתא שטח בשלמותו. תכנית הבינוי תכלול בין השאר: גבולות המגרש, אופן פיתוח המגרש, עיצוב החזית, קביעת מפלסי הבינוי ואופן הבינוי. בקביעת מפלס הבינוי יילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש כך שיותאם לטופוגרפיה וינוקז, ככל הניתן, לשטחים פתוחים. אופן הבינוי יתוכנן תוך פגיעה נופית ועבודות עפר מינימליים.</p>
ב	<p>חניה בתאי שטח 203-302: החניה תהייה בתחום המגרש. תאי שטח 94-97: מקומות החניה יהיו בתוך המגרשים או באזורי חניה מרוכזים.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח וחזיתות כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 (ע"פ הנחיות הועדה המקומית לתו"ב). בתכנית זו, יוצגו כל המבנים המתוכננים במגרשים (ביעוד מגורים א' והשפ"פ המשוך) ושימושם, שבילי גישה, מיקום מתקנים, חומרי גמר, מעבר קווי תשתית. תכנית הפיתוח תכלול בין השאר: קירות תומכים, מעקות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה. כמו כן תכלול התכנית ככל האפשר התייחסות לפרטים הבאים: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, סימון כניסות (שערים, כניסות לחניות), תוואי קירות תומכים - גובה וחתכים אופייניים, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות וגובהם, מדרגות, ריצוף, חניות, מיקום ארונות חשמל, מתקני תקשורת ומתקני תשתית אחרים. מחסן, מתקני אשפה, דוודי מים, ארובות, מיכלי דלק, פרגולות - יסומנו בבקשה להיתר. למיכלי אשפה (במידה ולא יהיו מרכזי אשפה ומיחזור שכונתיים), למיכלי דלק ולדוודי מים יוצג פתרון אדריכלי המצניע ו/או מסתיר אותם. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 94-96 - הסדרת חלוקה על פי כל דין.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>יותר לבנות מבנים ו/או להשתמש במבנים קיימים לצרכי מכינה קדם צבאית/מדרשה בהן תתבצע פעילות חינוכית, בהתאם לצרכי המכינה/מדרשה. חדרי לימוד, אולמות התכנסות, ספרייה, מטבח, אולם אכילה, סדנאות ובתי מלאכה עבור החניכים, מחסנים, קפיטריה, משרדים, מרכולית, אולם ספורט, מגרשי ספורט, שירותים, יחידות דיור למגורי העובדים, התלמידים והמשתלמים, חניות ודרכי הגישה אליהן, שבילים, מעבר קווי תשתית.</p>

	4.3
	הוראות
<p data-bbox="1098 181 1283 215">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="161 226 1283 360">לתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול: פרוגרמה, הצבת המבנים, התווית תשתיות, פיתוח השטח, חומרי גמר וכל דבר נוסף שיידרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p data-bbox="161 421 1283 555">בקביעת מפלס הבינוי יילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש כך שיותאם לטופוגרפיה וינוקז, ככל הניתן, לשטחים פתוחים. אופן הבינוי יתוכנן תוך פגיעה נופית ועבודות עפר מינימליים.</p>	א
<p data-bbox="979 689 1283 723">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p data-bbox="240 734 1283 779">תנאי למתן היתר בניה - תכנית בינוי מאושרת לכל תא השטח ע"י הועדה המקומית לתו"ב.</p>	ב
<p data-bbox="1193 864 1283 898">תנועה</p> <p data-bbox="400 909 1283 954">בשלב הוצאת היתרי בניה תיבחן נחיצות תחנת הסעה לתלמידים/סטודנטים.</p>	ג
	4.4
	שימושים
<p data-bbox="344 1115 1283 1160">יותר להקים מבנים ו/או להשתמש במבנים קיימים לצורכי כלל התושבים במיצר. מועדונים, ספרייה, מרכז שירותים ומינהל הכולל משרדי קהילה, מוסדות בריאות, דת, תרבות, שירותי רווחה, מסחר (כלבו מקומי לצרכי הישוב, חדרי חוגים וסדנאות יצירה, מתחם ספורט, שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, שבילי גישה ושירות, חניות ציבוריות ודרכי הגישה אליהן וכן שימושים נלווים המתחייבים מהפעילות באתר.</p> <p data-bbox="201 1361 1283 1451">השטחים הפתוחים שבתחום מגרשים אלו יתוכננו כשטחים ציבורים פתוחים - גנים ופארקים, לרווחת הציבור.</p> <p data-bbox="217 1462 1283 1552">יותר לפתח את השטח ע"י נטיעת חורשות, טיפוח נוי, הצבת ריהוט גן כולל פרגולות להצללה, התווית שבילים, יצירת פינות משחק, רחבות התכנסות, העברת קווי תשתית.</p>	4.4.1
	הוראות
<p data-bbox="1098 1597 1283 1630">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="240 1641 1283 1776">למתחם זה תוכן תכנית בינוי מנחה בסמכות הועדה המקומית. התכנית תכלול: קביעת 0.0 ותשריט המגרש בהתייחס למיקום המבנים, פירוט ריהוט הגן וחומרי הגמר בפיתוח הסביבתי, סימון ומיקום תשתיות, מערכת השבילים, פינות ישיבה והתחברות לדרכים יישוביות.</p> <p data-bbox="217 1798 1283 1921">פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשימושים בהם בו יותאמו לשימושים המוצעים למבני הציבור. תכנון השטחים יותאם לשימוש וליעוד המבנה הציבורי, הן מבחינת גדלים והן מבחינה נושאית.</p> <p data-bbox="185 1933 1283 2114">בתכנית הבינוי יוטמעו נתוני נספח העצים של תכנית זו. התכנית תתייחס למצב הקיים ולמזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב עצים. בחניות חוץ ישולבו נטיעות עצי צל, ערוגות, גינות. בחניות חוץ לא תותר הקמת חניות מקורות.</p>	א



4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
ב	אדריכלות בקביעת מפלס הבינוי יילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש כך שיותאם לטופוגרפיה וינוקז ככל הניתן לשטחים פתוחים. אופן הבינוי יתוכנן תוך פגיעה נופית ועבודות עפר מינימליים.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית הבינוי והפיתוח ע"י הועדה המקומית לתו"ב. הפיתוח יהיה בהתאם לנספח העצים והנספח הנופי של תכנית זו. יושם דגש על שימור השטחים והאלמנטים בעלי הערכים הנופיים ועצי חורש טבעי.
4.5 ספורט ונופש	
4.5.1	שימושים מבנים ומתקנים לשימושי ספורט ונופש, כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם (כדורגל, משולב, טניס, קט רגל, כדורסל ועוד), אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מתקן הנדסי (קרי: מרכזיית חשמל, מרכזיית אספקת מים), חניית ציבוריות לדרכי הגישה אליהן, מקלטים, מזנון, וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. בחניית חוץ ישולבו נטיעות עצי צל, ערוגות, גינות. בחניית חוץ לא תותר הקמת חניית מקורות.
ב	פיתוח סביבתי שטח הספורט יגודר וישולט ובמידת הצורך ייבנה מיגון אקוסטי. תאורת מגרשי הספורט תכוון למרכז כדי למנוע פיזור אור לסביבה.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית לתו"ב.
ד	חניה תהיה חובה לתכנן מקומות חניה רק לשטחי ספורט ונופש המשרתים אוכלוסיה מחוץ לשוב.
4.6 תעסוקה	
4.6.1	שימושים



	4.6
<p>תעסוקה</p> <p>בתי מלאכה למלאכה נקייה, מיזמים, משרדים, גלריות וסדנאות, שטחים פתוחים שבילים, מתקני חצר, חניות, מתקנים הנדסיים. בתא שטח מס' 12 יותרו גם מבנים ומתקנים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית (כגון יקב, מגבנה, בית בד וכיו"ב).</p> <p>מתקנים סולאריים ופוטו-וולטאיים, בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10, על גגות המבנים בלבד.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א תוכן תכנית בינוי מנחה, הכוללת גם מיקום תשתיות, שבילים, מדרכות להולכי רגל, הצבת מתקנים, גינון, גידור ושילוט. יותר לחלק את שטח התעסוקה למגרשים ובתנאי אפשרות נגישות לכל מגרש, ועמידה בגודל מגרש מינימלי של המגרש. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב וממנה ייגזרו היתרי בניה.</p> <p>בקביעת מפלס הבינוי יילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש כך שיותאם לטופוגרפיה וינוקז ככל הניתן לשטחים פתוחים.</p> <p>אופן הבינוי יתוכנן תוך פגיעה נופית ועבודות עפר מינימליים.</p> <p>בחניות חוץ ישולבו נטיעות עצי צל, ערוגות, גינון.</p> <p>בחניות חוץ לא תותר הקמת חניות מקורות.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>ב לא יותרו פעילויות הגורמות ו/או עלולות לגרום למפגעים סביבתיים אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון הגופים המוסמכים.</p> <p>אשפה: איסוף האשפה המוצקה, יעשה תוך הקפדה למניעת פיזור האשפה ובהתאם להוראות המוא"ז והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ג תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ותחום כנרת-רשות המים.</p>	
	4.7
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>יותר להקים מבנים ו/או להשתמש במבנים קיימים לפעילות תעסוקתית מסחרית ותיירותית.</p> <p>יותר להקים מבנים למסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, מחסנים לאחסון סחורות, משרדים, בתי מלאכה נקייה, מיזמים חינוכיים, סדנאות אומנות, גלריות, מסעדות, מזנונים, מכוני בריאות ומתקני ספא, שירותי טיילות ותיירות, אטרקציות תיירותיות, מתקנים הנדסיים, מתקני תחזוקה, התווית דרכים ותשתיות, פיתוח סביבתי, חניות, חדרי טרנספורמציה.</p> <p>יותר להקים מתקני אכסון תיירותי בעלי אופי כפרי, על פי התקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות.</p> <p>יותר מתקנים סולאריים פוטו וולטאיים, בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10, על גגות המבנים בלבד.</p>	

מסחר תעסוקה ותיירות	4.7
<p data-bbox="1177 143 1273 174">הוראות</p> <p data-bbox="1369 143 1437 174">4.7.2</p> <p data-bbox="1098 192 1273 224">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="1417 192 1437 224">א</p> <p data-bbox="236 237 1273 461">תוכן תכנית בינוי מנחה לכל המתחם המציגה את כלל זכויות הבניה והשימושים המותרים. ניתן יהיה לחלק את המתחם, בין השאר, לצורך הקמת מספר מלוניות ("מלונית" בין 11-24 יח"א). בהתאם לנדרש בתמ"א 1/12 - האכסון התיירותי יהיה בבעלות גורם אחד ויעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p data-bbox="212 474 1273 560">תכנית הבינוי תכלול גם מיקום תשתיות, שבילים, מדרכות להולכי רגל, הצבת מתקנים, גינון, מונה הדפסה 66 תכנון זמין</p> <p data-bbox="228 573 1273 658">חלוקת מתחם "מסחר תעסוקה ותיירות" למספר מגרשים תותר בתנאי הבטחת נגישות לכל מגרש. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב וממנה ייגזרו היתרי בניה.</p> <p data-bbox="156 716 1273 801">בקביעת מפלס הבינוי יילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש כך שיותאם לטופוגרפיה וינוקז ככל הניתן לשטחים פתוחים.</p> <p data-bbox="579 815 1273 851">אופן הבינוי יתוכנן תוך פגיעה נופית ועבודות עפר מינימליים.</p> <p data-bbox="715 909 1273 945">בחניות חוץ ישולבו נטיעות עצי צל, ערוגות, גינון.</p> <p data-bbox="1090 985 1273 1016">איכות הסביבה</p> <p data-bbox="1417 985 1437 1016">ב</p> <p data-bbox="220 1030 1273 1209">לא יותרו פעילויות הגורמות ו/או עלולות לגרום למפגעים סביבתיים אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון הגופים המוסמכים. אשפה: איסוף האשפה המוצקה, יעשה תוך הקפדה למניעת פיזור האשפה ובהתאם להוראות המוא"ז והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p data-bbox="180 1267 1273 1402">למתחם תוכן תכנית לפיתוח סביבתי שתציג את מיקום השימושים השונים ותבטיח שלא תיווצר פגיעה של הפעילויות השונות זו בזו. תשומת לב מיוחדת תינתן למניעת מפגעי רעש, ריח וכד' משימושי המסחר והתעסוקה לשימושי התיירות.</p> <p data-bbox="978 1491 1273 1523">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p data-bbox="1417 1491 1437 1523">ג</p> <p data-bbox="164 1536 1273 1621">1. תכנית בינוי הכוללת נספח ניקוז/פתרון ניקוז, באישור הועדה המקומית לתו"ב, המשרד להגנת הסביבה, משרד התיירות ותחום כנרת-רשות המים, בהתאם לפעילות.</p> <p data-bbox="196 1635 1273 1765">2. תנאי למתן היתר בניה למתקני אכסון תיירותיים הינו אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות. יושם דגש על שמירת קיומם של שטחים ציבוריים הנלווים לאכסון התיירותי כנדרש בתמ"א 1/12 - ס' 5.1 (1).</p> <p data-bbox="36 1133 212 1187">תכנון זמין מונה הדפסה 66</p> <p data-bbox="36 1594 212 1868">תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.8
שימושים	4.8.1
גינון ונטיעות, חורשות ודרכי מעבר להולכי רגל, מתקנים למנוחה, מרחבי התכנסות, הצללה, שבילים, מתקני נוי וריהוט חוץ, מתקני משחק ונופש, מקלטים, מעבר קווי תשתית, חניה ללא	

4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>קירוי משולבת בגינן, תאורה, מתקנים הנדסיים: חדר טרפו, מתקן שאיבה.</p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים בתאי שטח 326 ו-360, יהוו שטחי חיץ בין האזור המשקי לסביבתו הצמודה. בשצ"פים אלו יותרו נטיעות וצמחיה, תאורה, קירות, דרכי שירות, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתית תת קרקעית.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח השצ"פים יעשה בהתאם לתשריט הנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התכנית. פריסת מונה הדפסה 66 תכנון זמין</p> <p>השצ"פים תעשה בהתאם לפירוט והנחיות פיתוח השצ"פים וסיווגם בנספח הנופי-סביבתי, סעיף 2.3.</p> <p>בפיתוח השצ"פים תינתן עדיפות לשימור הנוף והצומח הטבעי.</p> <p>אזורים פתוחים בעלי ערך נופי גבוה, כגון: חורשה, צמחיה טבעית, תצורות נוף ייחודיות, תצפיות וכיו"ב ישומרו והפיתוח בהם יהיה פיתוח מינימלי שיכלול: שבילים אקסטנסיביים/סמי אינטנסיביים, נקודות תצפית, אזורי ישיבה ושימור הקיים.</p> <p>חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב במגמת השתלבות במבנה הטופוגרפי הקיים. עדיפות תינתן לפיתוח חזית מגוננת במפגש עם הרחוב.</p> <p>לאורך גבולות הישוב תתוכנן רצועת צמחיה, שתהווה חזית ירוקה למעטפת הישוב. רשימת הצמחיה תהיה עפ"י הצמחים המומלצים בנספח הנופי-סביבתי סעיף 3.4.4.</p> <p>יש להקפיד על שמירת מבטים פתוחים לאזורים בעלי תצפיות נוף איכותיות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות יותר מעבר קווי מים בלבד.</p>
4.9	מבני משק
4.9.1	שימושים
	<p>פעילויות משקיות שונות, דרכים וחניות, משטחי פריקה והעמסה, מתקני סילוק פסולת וגזם, מתקנים סולאריים ופוטו-וולטאיים, בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 על גגות המבנים בלבד, מתקנים הנדסיים.</p> <p>בתאי שטח מס' 14,15,17 יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: גידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים (חממות ובתי צמיחה לסוגיהם), בתי אריזה וקירור, מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית כולל אחסנת מזון לבע"ח בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, סדנאות לתחזוקת הכלים החקלאיים, משרדים לשירות המשק, שירותים סניטריים, מעבר קווי תשתית.</p> <p>לא תותר בניית מבנים חדשים עבור גידול בעלי חיים במרחק הקטן מ-50 מ' מיעודי הקרקע: מגורים א', מבני ציבור לחינוך, תעסוקה (הגבול לגידול בעלי חיים המסומן בתשריט מצב מוצע</p>

4.9

מבני משק

כ"קו עזר 4").

בתא שטח 16 יותרו: חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית, בתי מלאכה שונים כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, מעבדות, משרדים לשירות המשק, שירותים סניטריים.

4.9.2

הוראות**הוראות פיתוח**

א

לכל תא שטח תוכן תכנית בינוי עקרונית מנחה שתכלול את כל תא השטח ויוצגו בה כלל זכויות הבניה והשימושים המותרים. כמו כן, יוצגו בתכנית הבינוי מיקום תשתיות, שבילים ומדרכות, הצבת מתקנים, גינון, גידור ושילוט. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב ועל בסיסה יינתנו היתרי הבניה.

בבקשה להיתר בניה - יוגדרו משטחי פריקה וטעינה. יצוין מיקומם של מאצרות אשפה, ברזי שריפה והתשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.

ב

איכות הסביבה

יש להימנע מפעילות העלולה לגרום למפגעים ומטרדים כמפורט בחוקים: חוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961, פקודת בריאות העם 1940, חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות) - התשנ"ב 1992.

כל בקשה להיתר בניה תציג:

- (1) סימון תא השטח אליו שייכת הבקשה.
- (2) פירוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה, פריקה וכיו"ב.
- (3) מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
- (4) ניקוז: מי הנגר יועברו, כמתוכנן בנספח הניקוז, למערכת המקומית למניעת זיהום מי התהום. פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים באישור רשות ניקוז כנרת.
- (5) שפכים: תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- (6) לתא שטח לגידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז, כולל מהמבנים והסביבה המידית (למעט ללולי עופות). בהתאם להמלצת נספח המים והביוב, במידה ובעתיד תהיה בקשה לחבר את שפכי הרפת למכון השאיבה, יהיה צורך לבצע הפרדת מוצקים, לפני הולכת השפכים אל מכון השאיבה.
- (7) פסולת מוצקה (גושית): בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל, אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה ותחום כנרת-רשות המים.
- (8) פתרון לסילוק אשפה ופסדים: במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזרחית. לא יינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה.
- (9) איכות אוויר: תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.
- (10) אחסון דלקים - מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפח המיכל. אחסון על הקרקע יחויב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1%

4.9	מבני משק
	<p>בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה. (11) אחסון דלקים תת קרקעי ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתיאום ובכפוף להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה. (12) חומרים מסוכנים: אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים עפ"י חוק.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות יותר מעבר קווי מים בלבד. במידה ותתבצע מדידה לאיתור הקווים לפני אישור תכנית הבינוי לתאי שטח אלו, יסומנו קווי המים בתכנית הבינוי בהתאם למדידה ותתאפשר הצרת הרצועה הכפופה להנחיות המיוחדות על פי הנחייה ואישור של חברת "מקורות". תכנית הבינוי תהיה מחייבת לנושא מיקום קו המים ורצועת ההנחיות המיוחדות.</p>
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	<p>דרך מאושרת - כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>כל סוג רחוב יאופיין ויעוצב בפרטים דומים - סוג הנטיעות, גוף התאורה לפרטיו, שילוט, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.</p> <p>במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.</p> <p>בחניות ניצבות יינטעו עצי צל בגבול החניות ובמעברים ביניהם בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 5 חניות.</p> <p>בין מפרצי החניה ישולבו ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים על ידי פתח בריצוף.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית והמועצה האזורית. יותר טיפול נופי במתקני דרך: ככרות ואיי תנועה.</p> <p>נטיעות ו/או הנחת תשתיות אחרות בתחום רצועת הדרך ייעשו בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך.</p> <p>תימרוור: הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
4.11	דרך מוצעת

	4.11	דרך מוצעת
	4.11.1	שימושים
		כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
	4.11.2	הוראות
	א	פיתוח סביבתי
		כל סוג רחוב יאופיין ויעוצב בפרטים דומים - סוג הנטיעות, גוף התאורה לפרטיו, שילוט, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.
		במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.
		בחניות ניצבות יינטעו עצי צל בגבול החניות ובמעברים ביניהם בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 5 חניות.
		בין מפרצי החניה ישולבו ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים על ידי פתח בריצוף.
	ב	תשתיות
		כמפורט בסעיף 4.10.2 ב' לעיל.
	ג	הנחיות מיוחדות
		בתא שטח 457 בהתאם לדרישת משרד הביטחון: גובה בניה של כל תשתית, כולל עמודי תאורה, לא יעלה על שבעה מטרים מעל פני השטח.
	ד	תנאי להקמה
		דרך הגישה לישוב (דרך מס' 1) לא תחובר לדרך מס' 982, אלא על פי תכניות לתכנון מפורט באישור חברת נתיבי ישראל.
	4.12	שביל
	4.12.1	שימושים
		גישה להולכי רגל ולרכב חירום, העברת קווי תשתית.
	4.12.2	הוראות
	א	פיתוח סביבתי
		יינטעו עצים רבים ככל האפשר לאורך השבילים. העצים יהיו לפי רשימת העצים המומלצים בנספח הנופי-סביבתי, סעיף 3.3.4.
		חומרי גמר ריצוף השבילים יהיו בהתאם לתכנית אדריכלית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. יתוכנן ריצוף ייחודי לצורך הדגשת אזורים מיוחדים, כגון: כניסות, אזורי ישיבה, נקודות תצפית וכו'.
		שביל בתא שטח 369, ימשיך לשמש כדרך עד שיושלם ביצוע דרך מס' 5.
	ב	הנחיות מיוחדות
		בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות יותר מעבר קווי מים בלבד.



4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	מתקנים הנדסיים כגון: מתקני ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת. יותר לגדר את המתקן ולהציב על הגדר שלטי אזהרה, להתוות דרך גישה ולפתח גינון.
4.13.2	הוראות
א	אדריכלות המבנה ההנדסי ייבנה מחומרים באיכות גבוהה ועמידים לקורוזיה.
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	חניית כלי רכב, גינון, הנחת קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח * תיאסר כל בניה, למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. * גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.
4.15	שטח פרטי פתוח
4.15.1	שימושים
	מחסן, פרגולות, מתקני חצר, גדר ושער, מעבר קווי תשתית, פיתוח השטח, שתילה ונטיעה.
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח שטחים אלו יהוו חלק בלתי נפרד ממגרשי המגורים הצמודים להם ביעוד מגורים א' והם ישויכו להם.
4.16	יער
4.16.1	שימושים
	שטח המיועד לנטיעת עצים ושיחים ליצירת יער על פי הגדרת תמ"א 22 ליער נטע אדם מוצע. ביער יותרו הפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו, שיקומו, שמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט ומשחקים וכמו כן שימוש חקלאי ורעה המותרים ע"פ כל דין. העברת קווי תשתית לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות כל דין.
4.16.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. כל השימושים והפעולות ביער יותרו בתיאום עם קק"ל. ב. ביער ניתן יהיה לבצע פעולות למניעת דלקות, פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי.



	יער	4.16



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						שטחי סה"כ בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							שרות						עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי (6) 4	אחורי (5) 3	צידי-ימני (4) 3	צידי-שמאלי (4) 3	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (3)	1	(2) 2	35	480	(1) 70	410	1950	נחלות רציפות בהרחבה	202 - 127	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	3	1	4			35	(7) 160		160	1950	נחלות רציפות בהרחבה	202 - 127	תיירות	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	3	1	5 (9)			35	(8) 140		140	1950	נחלות רציפות בהרחבה	202 - 127	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(13)	(12)	(11)	(11)	2	8.5 (3)	1	(2) 2	35	480	(10) 70	410	1900	נחלות רציפות בישוב הוותיק	,102 ,100 ,104 ,103 ,106 ,105 ,108 ,107 ,111 ,110 ,123 ,122	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(15)	(15)	(14)	(14)	1	4			35	(7) 160		160	1900	נחלות רציפות בישוב הוותיק	,102 ,100 ,104 ,103 ,106 ,105 ,108 ,107 ,111 ,110 ,123 ,122	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(15)	(15)	(14)	(14)	2	5 (9)			35	(8) 140		140	1900	נחלות רציפות בישוב הוותיק	,102 ,100 ,104 ,103 ,106 ,105 ,108 ,107 ,111 ,110 ,123 ,122	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(15)	(12)	(18)	(18)	2	8.5 (17)	3.9	1	40	150	(16) 20	130	230	נחלות מפרצלות בישוב הוותיק	101A, 117A, 120A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(15)	(12)	(12)	(12)	2	8.5 (3)	0.6	(20) 1	40	330	(19) 65	265	1750	נחלות מפרצלות בישוב הוותיק	101B, 117B, 120B	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(15)	(15)	(15)	(15)	1	4			40	(7) 160		160	1750		101B, 117B, 120B	תיירות	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת						
							עיקרי						שרות
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי					
(15)		(9) 5			40	(8) 140	140	1750	נחלות מפוצלות בישוב הוותיק	101B, 117B, 120B	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(13)	(12)	(3) 8.5	1.4	(20) 1	40	(21) 305	(10) 50	490	נחלות מפוצלות בישוב הוותיק	109A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 118A, 119A, 121A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(15)	(12)	(17) 8.5	0.7	1	40	(21) 175	(16) 25	880	נחלות מפוצלות בישוב הוותיק	109B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 118B, 119B, 121B	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(15)	(15)	4			40	(7) 160	160	880	נחלות מפוצלות בישוב הוותיק	109B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 118B, 119B, 121B	תיירות	מגורים בישוב כפרי	
(15)	(15)	(9) 5			40	(8) 140	140	880	נחלות מפוצלות בישוב הוותיק	109B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 118B, 119B, 121B	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(6) 4	(5) 0	(3) 8.5	2	1	35	(22) 250	(10) 50	500	הרחבה קהילתית	302 - 203		מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						גודל מגרש מזערי		
														עיקרי	שרות
0	3	3	3	2	4			13	30	30	240	הרחבה קהילתית	- 1203 1302	שטח פרטי פתוח	
4	3	3 (25)	3 (25)	2	8.5 (17)	2		35	100	20 (23)	80	500	הרחבה קהילתית ליד המדרשה	97 - 94	מגורים א'
3	3	3	3	2	9			100 (29)	9500 (28)	500 (27)	9000 (26)	1000		1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4	3	3	3	2	9			50 (31)	7000	1400	5600 (30)	700		7 - 2	מבנים ומוסדות ציבור ומבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	3	2	9			50 (31)	600		600	700		7 - 2	שטחים פתוחים
4	3	3	3	2	9			25	1250	250	1000	5000		9, 8	ספורט ונופש
4	3	3	3	1	4				150 (32)		150				שטח ציבורי פתוח
5	4	4	4	1	10			35	45000	9000	36000	15000		15, 14	מבני משק
5	4	4	4	1	10			35	10000	2000	8000	2000		16	מבני משק
5	4	4	4	1	10			35	20000	4000	16000	4000		17	מבני משק
4	3	3	3	2	9			45	20800	4160	16640	1000		12, 10	תעסוקה
4	3	3	3	2	9			45	1000	100	900	1000		11	מסחר תעסוקה ותיירות
4	3	3	3	2	9			45	6000	1200	4800	1000		11	מסחר תעסוקה ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						שטח סה"כ	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות						עיקרי	גודל מגרש מזערי
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מל	9	100 (33)	45	4000	800	3200	1000	11	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות מתקנים הנדסיים
4	3	3	3	2				300		300	1220	448		



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ב. גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה או הנמוכה מבניהם מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ג. להלן תאי שטח המהווים נחלה אחת: 101A+101B,109A+109B,112A+112B,113A+113B,114A+114B,115A+115B,116A+116B,117A+117B,118A+118B,119A+119B,120A+120B,121A+121B
- ד. בהתאם לדרישות משרד הביטחון:
- ד.1. במידה ויידרש להקים אנטנות ו/או מנופים, תידרש בחינה חוזרת של משרד הביטחון בנושא סימון המתקן.
- ד.2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ד.3. במידה ויידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, תוגש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח המרבי שיותר למבנה חניה - 30 מ"ר. השטח המרבי שיותר למחסן ביתי הנבנה בנפרד ממבנה המגורים - 10 מ"ר.
- (2) בכל מגרש יותרו 2 יח"ד ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (3) גובה מרבי למבנה מגורים בעל שתי קומות עם גג משופע 8.5 מ'. גובה מרבי למבנה מגורים בעל שתי קומות על גג שטוח 7- מ'. גובה מרבי למבנה חניה - 3 מ'. גובה מרבי למחסן הנבנה בנפרד ממבנה המגורים - 2.5 מ'.
- (4) מחסן ביתי שיבנה בנפרד ממבנה המגורים, יותר בקו בניין צידי ו/או אחורי אפס בהסכמת שכן.
- (5) מחסן ביתי שיבנה בנפרד ממבנה המגורים, יותר בקו בניין צידי ו/או אחורי אפס בהסכמת שכן.
- (6) מבנה חניה יותר בקו בניין צידי ו/או קדמי אפס בהסכמת שכן.
- (7) יותרו שימושים מקבוצה 3 בלבד בהתאם למדיניות הפל"ח במחוז צפון (ראו סעי' 1.9 לעיל). הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין קבוצה 3 ל-2 ולהפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה בכל קבוצה וסך כל זכויות הבנייה בשתי הקבוצות יחד לא תעלה על 300 מ"ר.
- (8) יותרו שימושים מקבוצה 2 בלבד בהתאם למדיניות הפל"ח במחוז צפון (ראו סעי' 1.9 לעיל). הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין קבוצה 2 ל-3 ולהפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה בכל קבוצה וסך כל זכויות הבנייה בשתי הקבוצות יחד לא תעלה על 300 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

(9) עבור שימוש של סככה חקלאית בלבד. גובה מרבי של כל שאר המבנים בשימוש תעסוקה 4 מ' בלבד.

(10) השטח המרבי שיותר למחסן ביתי הנבנה בנפרד ממבנה המגורים - 10 מ"ר.

(11) קווי הבניין במגרשים ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' בישוב הוותיק יהיו מחייבים, בהתאם לנספח "תכנית בינוי לאזור הישוב הוותיק" (קנ"מ: 1: 500) שהינו נספח מחייב לנושא קווי הבניין. מחסן ביתי הנבנה בנפרד ממבנה המגורים, אפשר שיהיה בקו בניין צידי ו/או אחורי אפס בהסכמת שכן. מבנה חניה יותר בקו בניין צידי ו/או קדמי אפס. במגרשים בהם מותר קו בניין אפס, לא יותרו פתחים לבינוי הנמצא במרחק שיפחת מ-3 מטרים מקו המגרש.

(12) קווי הבניין במגרשים ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' באזור הוותיק של הישוב יהיו מחייבים, בהתאם לנספח "תכנית בינוי לאזור הישוב הוותיק" (קנ"מ: 1: 500) שהינו נספח מחייב לנושא קווי הבניין. מחסן ביתי הנבנה בנפרד ממבנה המגורים, יותר בקו בניין צידי ו/או אחורי אפס בהסכמת שכן.

(13) קווי הבניין במגרשים ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' באזור הוותיק של הישוב יהיו מחייבים, בהתאם לנספח "תכנית בינוי לאזור הישוב הוותיק" (קנ"מ: 1: 500) שהינו נספח מחייב לנושא קווי הבניין. מבנה חניה יותר בקו בניין צידי ו/או קדמי אפס בהסכמת שכן.

(14) קווי הבניין במגרשים ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' באזור הוותיק של הישוב יהיו מחייבים, בהתאם לנספח "תכנית בינוי לאזור הישוב הוותיק" (קנ"מ: 1: 500) שהינו נספח מחייב לנושא קווי הבניין. במגרשים בהם מותר קו בניין אפס, לא יותרו פתחים לבינוי הנמצא במרחק שיפחת מ-3 מטרים מקו המגרש.

(15) קווי הבניין במגרשים ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' באזור הוותיק של הישוב יהיו מחייבים, בהתאם לנספח "תכנית בינוי לאזור הישוב הוותיק" (קנ"מ: 1: 500) שהינו נספח מחייב לנושא קווי הבניין. (16) השטח המרבי שיותר למחסן ביתי הנבנה בנפרד ממבנה המגורים - 10 מ"ר.

(17) גובה מרבי למבנה מגורים בעל שתי קומות עם גג משופע 8.5 מ'. גובה מרבי למבנה מגורים בעל שתי קומות על גג שטוח 7- מ'. גובה מרבי למחסן הנבנה בנפרד ממבנה המגורים - 2.5 מ'.

(18) קווי הבניין במגרשים ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' בישוב הוותיק יהיו מחייבים, בהתאם לנספח "תכנית בינוי לאזור הישוב הוותיק" (קנ"מ: 1: 500) שהינו נספח מחייב לנושא קווי הבניין. מחסן ביתי הנבנה בנפרד ממבנה המגורים, אפשר שיהיה בקו בניין צידי ו/או אחורי אפס בהסכמת שכן. במגרשים בהם מותר קו בניין אפס, לא יותרו פתחים לבינוי הנמצא במרחק שיפחת מ-3 מטרים מקו המגרש.

(19) שטח מרבי למבנה חניה - 30 מ"ר. שטח מרבי למחסן ביתי הנבנה בנפרד ממבנה המגורים - 10 מ"ר.

(20) בכל מגרש תותר יח"ד אחת ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

(21) תותר העברת זכויות של 55 מ"ר עבור יח"ד קטנה מתא שטח המסומן באות A לתא שטח המסומן באות B השייכים לאותה נחלה, בסמכות ועדה מקומית ובלבד שתהיה צמודה ליחידת הדיור של בעל הנחלה.

(22) יותרו עד 80 מ"ר עבור תעסוקה למגרש, על חשבון זכויות הבניה למגורים.

(23) שטח מרבי למחסן הנבנה בנפרד ממבנה המגורים - 8 מ"ר.

(24) 64 יח"ד סה"כ בכל תאי השטח יחד.

(25) במגרשים בהם מותר קו בניין אפס, לא יותרו פתחים לבינוי הנמצא במרחק שיפחת מ-3 מטרים מקו המגרש.

(26) 4500 מ"ר עבור מגורי חניכים ומשתלמים, 4500 מ"ר עבור מבני ציבור למדרשה.

(27) 500 מ"ר שטחי שירות למבני ציבור של המדרשה.

(28) סה"כ למגורים 4500 מ"ר, למבני ציבור 5000 מ"ר.

(29) יותרו עד 100 יח"ד/חדרים עבור חניכים ומשתלמים.

(30) יותרו עד 300 מ"ר למסחר ביעוד זה.

(31) התכנית המקסימלית ביעוד זה בתאי שטח 2-7 לא תעלה על 25% סה"כ.

(32) סה"כ זכויות הבניה שיותר בכל תאי השטח ביעוד זה, בנוסף למקלטים קיימים ערב אישור תכנית זו.

(33) יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים וביוב:

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו במים.

קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

בשלב הבקשות להיתר בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת - רשות המים.

לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכוח תכנית זו, אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:

א. הסדרת פתרון תכנוני (כולל לוח זמנים לביצוע) לטיפול בכל שפכי הרפת של מיצר בתאום עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ותחום כנרת - רשות המים. מומלץ שכל השפכים הנ"ל יחוברו למטב"ח.

ב. שדרוג תחנת השאיבה לביוב של קיבוץ מיצר והתאמתה לקליטת כל שפכי הישוב המוצע שתוקם מכח תכנית זו. תנאי לשדרוג התחנה - אישור תחום כנרת - רשות המים לתכנית שדרוג התחנה.

ג. עמידה בלוח זמנים לשדרוג קווי מים וביוב בישוב מיצר בהתאם למפורט בנספח מים וביוב לתכנית זו.

ד. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.

ה. חיבור למערכת הביוב הקיימת בישוב לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, תחום כנרת-רשות המים, "קולחי גולן" והגורמים המוסמכים לכך, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
ו. אישור חברת "מקורות".

ז. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות, תכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת. בעת הכנת תכניות לביצוע, יש להטמיע את פתרונות הניקוז המוצעים בנספח הניקוז ולהגישן לאישור רשות הניקוז.

6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אשפה :</p> <p>האשפה משטח התכנית תסולק לאתר "תאנים" ובכל מקרה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית - המועצה האזורית "גולן" ובאחריותה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מכוח התכנית, אלא אחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>על אף האמור בסעיף ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>



<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.3</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין. תא שטח 97 אינו מיועד להפקעה למרות השימוש הציבורי-קהילתי.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>6.5 הריסות ופינויים</p>	<p>6.5</p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.8 חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (הוראות תקנות התכנון והבניה- 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה, זאת למעט מקרים יוצאי דופן במגרשים ביעוד מגורים בישוב כפרי - המפורטים בפרק 4 בהוראות התכנית.</p>	

<p>חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>בשטחי נחלות (יעוד "מגורים בישוב כפרי") יש לתכנן ולהציג בתכנית הבינוי של הנחלה עד 5 מקומות חניה (2 חניות לכל יח"ד רגילה + חניה אחת ליח"ד קטנה). במגרשים ביעוד מגורים א' - תאי שטח 203-302 - יש לתכנן ולהציג 2 חניות בתחום המגרש. במגרשים ביעוד מגורים א', תאי שטח 94-97, החניה תהיה בתחום תא השטח או במגרשי חניה מרכזיים לפי חישוב של 1.5 חניות ליח"ד. חניות עבור אורחים תהיינה לאורך הכבישים ובמגרשי חניה מרכזיים.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</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>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.12</p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה האזורית גולן/ הועדה המקומית לתו"ב גולן. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
<p>ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום: א. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב. ו. פילוס וניקוז המגרשים הפרטיים והציבוריים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מאושרות. גובה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 66





תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

<p>ניהול מי נגר</p> <p>פני השטח במגרשים יהיה לכל הפחות 10 ס"מ מתחת לגובה רצפות המבנים. לפחות 20% משטח כל מגרש פרטי וציבורי יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים דוגמת חצץ, טוף, חלוקי נחל וכו'. שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל וכן יופנו אליו מי מרזבי הגגות.</p>	<p>6.14</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	<p>6.15</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה - אישור פקיד היערות בעניין העצים שבתחום המגרש. א. לא תותר פגיעה בעץ או בקבוצת עצים בוגרים בתחום התוכנית. ב. תנאי להיתר בניה במגרש בו נמצאים עצים בוגרים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו ישנם עצים בוגרים לעקירה - קבלת רישיון פקיד היערות. עבודות עקירה והעתקה מאושרות יבוצעו באופן מקצועי וזהיר. עצים שמוסכם שימשו לצורך נטיעה חוזרת בשטחים ציבוריים, יעקרו, יאוכסנו וישתלו מחדש ע"י הקבלן המבצע על פי הנחיות ותכנית נטיעות שתוכן ע"י אדריכל נוף. עצים לשימור: * עץ המסומן לשימור, ישולב בתכנון אך תותר כריתתו או העתקתו במידה ובמסגרת התכנון המפורט לא תימצא חלופה תכנונית המאפשרת את שימורו. * כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מטרים 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. * עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. * יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.16</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל</p>	<p>6.17</p>

	<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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. 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 א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: * 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 אינהרנטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p>6.18 סקר סייסמי</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הינו חקירה גיאואנדסטית כללית לאפיון חתך הקרקע וקביעת הפרמטרים הסייסמיים, בהתאם לסוג הקרקע המוגדר בטבלה 4 בתקן ת"י 413.</p>	<p>6.18</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p>6.19 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 4035/0 "מיצר" י"פ 4539 עמ' 4277 מיום 03/07/1997, הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת 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, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.19</p>
	<p>6.20 פסולת בניין</p> <p>עודפי חפירה ופסולת בנין: * היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	<p>6.20</p>

פסולת בניין	6.20
<p>בלבד. יודגש כי אין להותיר סלעים, ערמות עפר וקרקע בתחום שולי האזור הבנוי.</p> <p>* תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתו"ב.</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>	

פיתוח סביבתי	6.21
<p>תכניות הפיתוח הציבוריות לשכונות המגורים יעשו על ידי אדריכל נוף.</p> <p>שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. תכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל הנוף ומוסדות הישוב.</p> <p>עבודות עפר ושיקומן :</p> <p>כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם, תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יעשה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, וסימון עצים המיועדים לשימור/לעקירה/להעתקה על פי נספח עצים בוגרים. לא יותר להשאיר סלעים, ערמות עפר וקרקע בתחום שולי האזור הבנוי.</p> <p>שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בניה, אדריכל הנוף, ועד הישוב המקומי והועדה המקומית לתכנון ובניה</p> <p>שימוש חוזר בקרקע וסלעים :</p> <p>לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות, יאספו הקרקע והסלעים מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית, שיוגדר לצורך כך מראש, לשם שימוש חוזר בפיתוח השטחים הציבוריים. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>הנחיות לצמצום בתי גידול אפשריים של שפני סלע בסמוך לבתי המגורים :</p> <p>* באזורים פריפריאליים של הישוב, בהם יש חשד להימצאות שפני סלע, יש להעדיף קירות על פני מסלעות.</p> <p>* במידה ויבוצעו קירות תמך בשולי הישוב, יש להימנע מיצירת חללים או חריצים שמאפשרים שהייה של שפני סלע.</p> <p>* במידה ויבנו מסלעות, יש לדאוג שהן יחופו ברשת צפופה המותאמת למניעת שהייה של שפני סלע ו/או אטימת חללים וחריצים.</p> <p>* מסלעות קיימות בשולי הישוב יטופלו כנ"ל.</p> <p>* בקירות תמך קיימים, על מנת למנוע כניסה של שפני סלע, יש לאטום חריצים וחללים או לכסותם ברשת.</p> <p>* במידת הצורך, בגדר ההיקפית יש לבצע חגורה מונעת למניעת חדירת שפנים מתחת לגדר.</p>	

<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.21</p>
<p>גינון : גינון ציבורי, יתבסס על עצי חורש וצמחיה מקומית חסכונית במים, המתאימה לאקלים האזור. לא תותר נטיעה של מינים פולשים. גינון בחניות ציבוריות : בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל חמישה מקומות חניה. בין קו החניה למדרכה תישאר רצועה לגינון. תשתיות : פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התוכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל הנוף ומוסדות הישוב. העברת תשתיות בשצ"פים תעשה לאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו. מרכזי מיחזור, מתקני איסוף אשפה ופינות גזם ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה האזורית והועד המקומי, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים יהיו אחידים בכל השכונה. גומחות לתשתיות - ארונות רשת, ארונות מונים ושעוני מים וכיו"ב - ימוקמו בחצר תשתיות על פי פרט מאושר על ידי המועצה האזורית</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>6.22</p>
<p>תותר הקמת גדר בטחון ודרך היקפית בכל הייעודים הרלבנטיים בכפוף להנחיות משרד בטחון.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.23</p>
<p>בשטח התכנית חל תחום השפעה של תכנית ג/1121 (מנחת אפיק). גובה המבנים המוצע בתכנית לא יעלה על 417+ מ' מעל פני הים, הן במישור האופקי והן במישור הקוני בהתאם לסעיפים 3.5.3.4 ו- 3.5.3.5 בתכנית ג/1121.</p>	
<p>תנועה</p>	<p>6.24</p>
<p>בשלב הביצוע, ישקלו הסדרי התנועה ביישוב למיתון המהירות והפיכת הרחובות לתנועה חד סיטרית.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.25</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה 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. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.26</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	



7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם למסומן בתשריט כשלב 1 : 53 חלקות מגורים מושביות (רציפות ומפוצלות), ועוד 34 יח"ד מגורים קהילתיים - שכונה דרומית.	* ביצוע ו/או שדרוג התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, לרבות שצ"פים/שפ"פים הנדרשים. * הקמת מבני ציבור לחינוך לגיל הרך. מבני ציבור נוספים - בתיאום עם המועצה האזורית ועל פי הצורך.
2	בהתאם למסומן בתשריט כשלב 2 : תוספת 23 נחלות מושביות, ועוד 31 יח"ד מגורים קהילתיים - שכונה מרכזית.	* ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, לרבות שצ"פים/שפ"פים הנדרשים. * הקמת מבני ציבור לחינוך לגיל הרך. מבני ציבור נוספים - בתיאום עם המועצה האזורית ועל פי הצורך.
3	בהתאם למסומן בתשריט כשלב 3 : השלמת 24 נחלות מושביות, ועוד 35 יח"ד מגורים קהילתיים - שכונה צפונית.	* ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, לרבות שצ"פים/שפ"פים הנדרשים. ביצוע כביש גישה חדש ליישוב. * הקמת מבני ציבור לחינוך לגיל הרך. מבני ציבור נוספים - בתיאום עם המועצה האזורית ועל פי הצורך.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66