

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1105972

הסדרת תוואי כביש 2 - מיצר



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הסדרת מבנים קיימים בתחום תוואי דרך מאושרת מס' 2 .
התכנית מוגשת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה גולן.
יזם התכנית היא עמותת נירים .

התכנית המוצעת הינה בסמכותה של הועדה המקומית ומטרתה :

1. הצרחת שטחים .
2. הגדלת דרך ע"ח יעוד תעסוקה כ-338 מ"ר וכ- 92 מ"ר ע"ח שצ"פ ומבני ציבור.
3. הסדרת קווי בנין .
4. חלוקת השטח המיועד למבני ציבור ל-2 תאי שטח כולל הסדרת זכויות הבניה בהתאם.

התכנית החלה במקום הינה 219-0250951 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת תוואי כביש 2 - מיצר

219-1105972

מספר התכנית

41 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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	269250
קואורדינאטה Y	741600

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: מיצר

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום רמת הגולן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		18

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
219-0250951	422 - 421, 412 - 411, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
27/01/2019		6548	8088	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0250951 ממשיכות לחול.	שינוי	219-0250951
22/12/2022		2318	10996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 219-1001460. הוראות תכנית 219-1001460 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	219-1001460

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה תשריט והוראות בתכנית 219-0250951 וכפופה לנספחיה .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	14: 21 06/12/2022	מאליק סבאג	06/12/2022	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 55 18/06/2023	גינין בליש	20/07/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה גולן	קצרין			04-3732081	04-6964026	einata@me golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמותת נירים	בוסתן הגליל	שד האקליפטו ס	1	04-9919991		sarit@nirim.org

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ			(1)	04-6029585	04-6679669	office@aradp lan.co.il
עורך נספח תנועה	יועץ תחבורה	מאליק סבאג	119262	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה		(2)			ms@hermon- eng.com
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה		(3)	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4, ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: קרן היסוד 11/1.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 255 קרית שמונה 1103021.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הסדרת מבנים קיימים ביעוד מבני ציבור (תא שטח 1 ע"פ תכנית 219-0250951)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה (הצרחת שטחים) בין היעודים מבני ציבור, שצ"פ ודרכים ע"פ סעיף 62א(א)(1)
2. הגדלת דרכים ע"ח היעודים תעסוקה, מבני ציבור ושצ"פ.
3. הסדרת קווי בניין עבור מבנים קיימים ע"פ סעיף 62א(א)(4)
4. חלוקת השטח ביעוד מבני ציבור ל-2 תאי שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	18, 19
שטח ציבורי פתוח	50
דרך מאושרת	20, 40
דרך מוצעת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	40
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	30
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	18, 19
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	20
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,552	13.31
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	34,148.06	81.83
שטח ציבורי פתוח	1,691.56	4.05
תעסוקה	338.45	0.81
סה"כ	41,730.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,410.58	10.57
דרך מוצעת	1,570.49	3.76
מבנים ומוסדות ציבור	34,071.54	81.65
שטח ציבורי פתוח	1,677.46	4.02
סה"כ	41,730.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: יותר לבנות ו/ או להשתמש במבנים קיימים לצורך מכינה קדם צבאית/ מדרשה בהן תתבצע פעילות חינוכית לא פורמלית על פי צרכי המכינה/מדרשה. יותרו חדרי לימוד, אולמות התכנסות, ספרייה, מטבח, אולם אכילה, סדנאות ובתי מלאכה עבור החניכים, מחסנים, קפיטריה, משרדים, מרכולית, אולם ספורט, מגרשי ספורט, שירותים, יחידות דיור מיוחד למגורי העובדים, התלמידים והמשתלמים, חניות ודרכי הגישה אליהן, שבילים, מעבר קווי תשתית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח לתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תוכן תכנית בניוי מנחה שתאושר עי הועדה המקומית ותכלול: פרוגרמה, הצבת המבנים, התווית תשתיות, פיתוח השטח, חומרי גמר וכל דבר נוסף שיידרש עי הועדה המקומית. בקביעת מפלס הבינוי יילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש כך שיותאם לטופוגרפיה וינוקז, ככל הניתן, לשטחים פתוחים. אופן הבינוי יתוכן תוך פגיעה נופית ועבודות עפר מינימליים.</p>
ב	<p>תנועה נחיצות תחנת הסעה לתלמידים / סטודנטים, תיבחן בשלב הוצאת היתרי בניה.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי למתן היתר בניה - תכנית בניוי מאושרת לכל תא השטח עי הועדה המקומית לתוב.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לנטיעות וצמחיה, תאורה, דרכי שירות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות תת-קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי פיתוח השצפים יעשה בהתאם לתשריט הנספח הנופי. פרישת שצ"פים תעשה בהתאם לפירוט והנחיות פיתוח השצ"פים וסיווגם בנספח הנופי סביבתי בהתאם לתכנית מאושרת מס' 219-0250951. בפיתוח השצ"פים יושם דגש על שתילת צמחיה עמידה ותיתן עדיפות לשימור הנוף והצומח הטבעי. אזורים פתוחים בעלי ערך נופי גבוה, כגון: חורשה, צמחיה טבעית, תצורות נוף ייחודיות, תצפיות וכיוב' ישומרו והפיתוח בחם יהיה פיתוח מינימלי שיכלול: שבילים אקסטנסיביים/סמי אינטנסיביים, נקודות תצפית, אזורי ישיבה ושימור הקיים. חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב במגמת השתלבות במבנה הטופוגרפי הקיים. עדיפות תינתן לפיתוח חזית מגוננת במפגש עם הרחוב.</p>

<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p> <p>יש להקפיד על שמירת מבטים פתוחים לאזורים בעלי תצפיות נוף איכותיות.</p>	<p>4.2</p>
<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך מאושרת כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א פיתוח סביבתי</p> <p>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.</p>	<p>א</p>
<p>ב 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 וכיוצב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית והמועצה האזורית. יותר טיפול נופי במתקני דרך: ככרות ואיי תנועה. 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. תימרוור: הצבת תמרורים תבצע עפי חוד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א פיתוח סביבתי</p> <p>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.</p>	<p>א</p>

דרך מוצעת	4.4
<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 וכיוצב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית והמועצה האזורית. יותר טיפול נופי במתקני דרך: ככרות ואיי תנועה. 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. תימרור: הצבת תמרורים תבצע עפי חוד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי מונה הדפסה 17</p> <p>לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(5) 3	0	0	0	2	(4) 89	35	(3) 8469	(2) 446	(1) 8023	1000	18	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(5) 3	0	0	0	2	(9) 11	35	(8) 1031	(7) 54	(6) 977	1000	19	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה או הנמוכה מבניהם מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- כמידה ויידרש להקים אנטנות ו/או מנופים, תידרש בחינה חוזרת של משרד הביטחון בנושא סימון המתקן.
- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- במידה ויידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית תוגש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתיי 5139.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 4011 מ"ר עבור מגורי חניכים ומשתלמים, 4012 מ"ר עבור מבני ציבור למדרשה.
- (2) 446 מ"ר שטחי שירות למבני ציבור של המדרשה.
- (3) סה"כ למגורים 4011 מ"ר, למבני ציבור 4458 מ"ר.
- (4) יותרו עד 89 יח"ד / חדרים עבור חניכים ומשלמים.
- (5) למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו..
- (6) 489 מ"ר עבור מגורי חניכים ומשתלמים, 488 מ"ר עבור מבני ציבור למדרשה.
- (7) 54 מ"ר שטחי שירות למבני ציבור של המדרשה.

(8) סה"כ למגורים 489 מ"ר, למבני ציבור 542 מ"ר.
(9) יותרו עד 11 יח"ד / חדרים עבור חניכים ומשלמים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>6.1</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>6.2</p>	<p>א. רישום ע"פ חוק ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>6.3</p>	<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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. 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 במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד 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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>



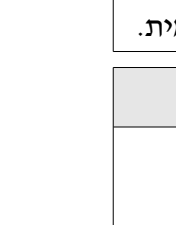



6.3	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון 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>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים וביוב:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>בשלב הבקשות להיתר בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים תחום כנרת.</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכוח תכנית זו, אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>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 הנל יחוברו למטבח.</p> <p>ב. שדרוג תחנת השאיבה לביוב של קיבוץ מיצר והתאמתה לקליטת כל שפכי הישוב המוצע שתוקם מכוח תכנית זו. תנאי לשדרוג התחנה - אישור תחום כנרת - רשות המים לתכנית שדרוג התחנה.</p> <p>ג. עמידה בלוח זמנים לשדרוג קווי מים וביוב בישוב מיצר בהתאם למפורט בנספח מים וביוב לתכנית זו.</p> <p>ד. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות מי וביוב עי משרד הבריאות.</p> <p>ה. חיבור למערכת הביוב הקיימת בישוב לשיעור רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו עי 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.</p> <p>ו. אישור חברת "מקורות".</p>



	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>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 עי "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום ע "מקורות" על חשבון יזם התכנית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יחיה 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.</p> <p>אשפה :</p> <p>האשפה משטח התכנית תסולק לאתר "תאנים" ובכל מקרה סידורי סילוק האשפה יהיר לפי הוראות הרשות המקומית - המועצה האזורית "גולן" ובאחריותה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקו למכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית, אלא אחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.</p>	
	<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה האזורית גולן/ הועדה המקומית לתוב גולן.</p> <p>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 align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל -1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
	<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום :</p> <p>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.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>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 עילי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.</p> <p>ו. פילוס וניקוז המגרשים הפרטיים והציבוריים יחיה בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות. גובה פני השטח במגרשים יהיה לכל הפחות 10 סמ' מתחת לגובה רצפות המבנים.</p> <p>ז. לפחות 20% משטח המגרש 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 align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה - אישור פקיד היערות בעניין העצים שבתחום המגרש.</p> <p>א. לא תותר פגיעה בעץ או בקבוצת עצים בוגרים בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה במגרש בו נמצאים עצים בוגרים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנט כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש.</p> <p>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 שישמשו לצורך נטיעה חוזרת בשטחים ציבוריים, יעקרו, יאוכסנו ויישתלו מחדש עי הקבלן המבצע על פי הנחיות ותכנית נטיעות שתוכן עי אדריכל נוף.</p> <p align="right">עצים לשימור:</p> <p>* עץ המסומן לשימור, ישולב בתכנון אך תותר כריתתו או העתקתו במידה ובמסגרת התכנון המפורט לא תימצא חלופה תכנונית המאפשרת את שימורו.</p> <p>* 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.</p> <p>* עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>* יותר שינוי מהמסומן בנספח בתכנית מאושרת מס' 219-0250951 בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</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 לחוד מומחה לנגישות, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה הינו חקירה גיאו-הנדסית כללית לאפיון חתך הקרקע וקביעת הפרמטרים הסייסמיים, בהתאם לסוג הקרקע המוגדר בטבלה 4 בתקן תי 413.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>עודפי חפירה ופסולת בניו:</p> <p>1. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. יודגש כי אין להותיר סלעים, ערמות עפר וקרקע בתחום שולי האזור הבנוי.</p> <p>2. 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 לתוב.</p> <p>3. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.12</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 align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר.</p>	

<p>6.13 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.13</p>
<p>2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי כניה וכדומה.</p>	
<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.15 תנועה</p>	<p>6.15</p>
<p>בשלב הביצוע, ישקלו הסדרי התנועה ביישוב למיתון המהירות והפיכת הרחובות לתנועה חד סטרית.</p>	
<p>6.16 תשתיות</p>	<p>6.16</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 עי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב 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 עלילי. ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפי דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>6.17 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל עי הרשויות המוסמכות לכך. - השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה על ידי מהנדס המועצה, משרד הבריאות וקולחי גולן ועל פי הסטנדרטים המקובלים במועצה ובהתאם לאוגדן הנחיות לתכנון של קולחי גולן, - איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשעא-2011 או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת". -תכנון וביצוע מערכת הביוב על פי נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.</p>	
<p>6.18 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.18</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 ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפני פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.18
<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> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



מבנים קיימים	6.19
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים, ערב אישור התכנית החלה ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. הוועדה המקומית לרשאית לפי שיקול דעתה לזמן בעלי קרקע גובלים על מנת לאפשר למי שעלול להיפגע לפי דעתה להשמיע את השגתו.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> <p>ה. חובת ההוכחה כי המבנים הינם מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו חלה על היזם.</p>	



מגבלות בניה לגובה	6.20
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין מנחם פיק, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המרבי המותר לבניה הינו על פי הגבלות הבנייה של שדה תעופה מחניים ואין לחרוג מהם. הגובה המרבי למכשול דקיק, כגון תרנים, אנטנות, ארובות, עמודי תאורה, קווי חשמל עיליים וכו' נמוך ב- 15 מ' מהאמור לעיל.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.21
<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>	

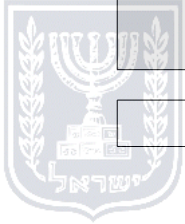
בטחון ובטיחות	6.22
<p>תותר הקמת גדר בטחון ודרך היקפית בכל הייעודים הרלבנטיים בכפוף להנחיות משרד בטחון.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17