

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0653386

קיבוץ אפק - מבני ציבור

צפון

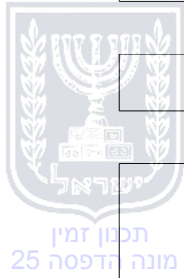
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מקטינה גודל מגרש מינימלי מ-5 דונם ל-500 מ"ר וכן משנה קווי בנין בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לצורך הקמת מעון.

מטרות התכנית:

1. שינוי גודל מגרש מינימלי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-5 דונם ל-500 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.
2. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת מבלי לשנות את סף השטח הכולל המותר לבנייה, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לא יגדל ביותר מ-50%, בהתאם לסעיף 62א(א)6.
3. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. שינוי הוראות בינוי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך בהתאם להוראות סעיף 62א(א)5 - תוספת אפשרות להקמת גדרות.
5. איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)1.
6. הקלה לתכסית בהתאם לסעיף 62א(א)9 (עבור תא השטח עליו יוקם המעון).

כל זאת מבלי לשנות את זכויות הבניה המאושרות. התוכנית מניידת זכויות בניה מתא שטח 860 לתאי שטח 850, כך שזכויות הבניה בתא שטח 850 תעמודנה על 45% שטחים עיקריים ו-7.5% שטחי שירות. סך זכויות הבניה בכל תאי השטח בייעוד זה נשמר לפי התוכנית התקפה.

להלן החישוב לשטחי הבניה:

סך זכויות הבניה בכל תאי השטח (850,860) - 3082 מ"ר עיקרי (לפי 30%) ו-513 מ"ר שירות (לפי 5%) - סה"כ - 3595 מ"ר.

תא שטח 850:

שטח כולל: 1190 מ"ר

שטח עיקרי לפי 45%: 535 מ"ר

שטח עיקרי לפי 7.5%: 89 מ"ר

סך הזכויות לתא שטח 850: $535 + 89 = 624$

תא שטח 860 - שטחי הבניה בתא שטח זה מחושבים לפי סך זכויות הבניה הכולל פחות הזכויות המבוקשות בתא שטח 850

שטח עיקרי - $3082 - 535 = 2547$ שטח שירות: $424 = 513 - 89$

סך הזכויות לתא שטח 860: $2547 + 424 = 2971$

סך הזכויות לשני תאי השטח לאחר ההעברת השטחים:

$2971 + 624 = 3595$

סך זכויות הבניה נשאר לפי הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

קיבוץ אפק - מבני ציבור

מספר התכנית 201-0653386

1.2 שטח התכנית 10.277 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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**

חבל אשר

קואורדינאטה X

212235

קואורדינאטה Y

749272

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ אפק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: אפק

נפה

עכו

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
10159	מוסדר	חלק		6

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
16357 ג	800

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**לא רלוונטי**תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא / 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 35 / 1. הוראות תכנית תמא / 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ / 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 2 / 9. הוראות תכנית תממ / 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג / 16357	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג / 16357 ממשיכות לחול.	6662	232	16/09/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל דור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכל דור		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	28/06/2019	מיכל דור	13: 22 03/10/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/06/2018	מיכל דור	19: 20 06/06/2018		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
	פרטי			קיבוץ אפק	אפק	(1)		04-8784222	04-8741401	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מטה אשר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ אפק	אפק	(1)		04-8784222	04-8741401	

(1) כתובת: ד.ג. מטה אשר.

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
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל דור	110828	מיכל דור	כפר תבור	(1)	2	050-4722789		michal@dor-arch.co.il
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	(2)		04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שרון שחר	71855	ל.ר	שימשית	שחם	11			

(1) כתובת: התאנה 2 כפר תבור 15241.

(2) כתובת: ת.ד. 792.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

שינוי גודל מגרש מינימלי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-5 דונם ל-500 מ"ר, ואיחוד וחלוקה של מגרשים, שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת מבלי לשנות את סף השטח הכולל המותר לבנייה, זאת לצורך חלוקת המגרש והקמת מעון, כמו כן שינוי הוראות בינוי ושינוי קווי בניה והגדלת התכסית לצורך התאמת המבנה החדש למגרש החדש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי גודל מגרש מינימלי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-5 דונם ל-500 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.
2. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת מבלי לשנות את סף השטח הכולל המותר לבנייה, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לא יגדל ביותר מ-50%, בהתאם לסעיף 62א(א)6.
3. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 (להתאמת המבנה החדש למגרש החדש).
4. שינוי הוראות בינוי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך בהתאם להוראות סעיף 62א(א)5 - תוספת אפשרות להקמת גדרות.
5. איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)1.
6. הקלה בהתאם לסעיף 62א(א)9 (עבור התכסית בתא השטח עליו יוקם המעון).

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	860,850	בלוק עץ/עצים לשימור
		להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	860,850	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	860,850	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10,277	100
סה"כ	10,277	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10,276.58	100
סה"כ	10,276.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו מבנים לחינוך ותרבות, גני ילדים, משרדים, מרכיבי ביטחון, סככות צל, שטחי גן, מדרכות, עמדות חניה ומעבר תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במידה וידרש גידור מטעמי בטיחות או ביטחון, תותר הקמת גדרות. גדר עבור מוסדות החינוך תבנה בהתאם לתקני משרד החינוך או משרד התמ"ת, הגדר תהיה ממתכת, עד גובה מקסימאלי של 2 מ' מעל פני הקרקע משני צדדיה.
ב	חלוקה ו/או רישום באזור זה ניתן לבצע חלוקה פנימית למגרשים, באופן שיאפשר הפקעת חלק מהם לרשות המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
							שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	53	סה"כ שטחי בניה	89	535	500	850	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	53	624	89	535	500	850	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	33	2971	424	2547	500	860	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 חניה החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	6.1
6.2 איכות הסביבה אסבסט: תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקי מאסבסט פריך.	6.2
6.3 חלוקה ו/ או רישום רישום: תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	6.3
6.4 חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו. 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו. 7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 9. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.. 10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. מרווחי הבטיחות מקוי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בבקשה להיתר, תנאים ואגרות תש"ל 1970, בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים	6.4

6.4 חשמל	6.4
מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.	
6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מי נגר עילי היצואים אל שמורת אפק יעברו דרך מתקני שיקוע סחף שימוקמו מזרחית לכביש הכניסה. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
6.6 הוראות פיתוח	6.6
מערכת תאורה : תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת קרקעיות.	
6.7 תקשורת	6.7
א. מערכות תקשורת בזק תהיינה בתשתיות תת קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש. ב. מערכות טלויה בכבלים תהיינה תת קרקעיות. במידה ותידרש, תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת קרקעיות.	
6.8 איחוד וחלוקה	6.8
א. תכנית זו מאפשרת חלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה. ב. תותר חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות. ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.	
6.9 ניהול מי נגר	6.9
יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').	
6.10 שמירה על עצים בוגרים	6.10
עקירת והעתקת עצים הקיימים בשטח התכנית תבוצע בתיאום עם פקיד היערות ובהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובתאום עם הועד המקומי והמועצה. לא תורשה פגיעה בעצים המיועדים לשימור.	

6.11

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.12

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם אושר המבנה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים לביצוע התכנית:

א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, עבודות פיתוח שטח, יהיה אישור תכניות ומפרט פיתוח דרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית.

6.15

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. היתר לתוספת בניה במבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

ג. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.16

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.17

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 פרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון.

6.18

הריסות ופינויים

מבנים להריסה:

מבנים להריסה מסומנים במסגרת צהובה.

יזם התכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנים.

