

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0958702

הצרכת שטחים בין מבני ציבור לשטח ציבורי פתוח - קיבוץ אפיק

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הצרחת שטחים בין מבני ציבור לשטח ציבורי פתוח - קיבוץ אפיק.
לצורך ניצול השטח המקסימלי לבניה של חינוך וקהילה.
בנוסף הצרחה מטרתה פגיעה מינימלית בעצים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים בין מבני ציבור לשטח ציבורי פתוח- קיבוץ אפיק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
219-0958702	מספר התכנית	
2.570 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	266083
קואורדינאטה Y	742647

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ אפיק שנימצא בגולן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אפיק

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אפיק		404	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		19

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11121	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11121. הוראות תכנית ג/ 11121 תחולנה על תכנית זו.	5196	2848	24/06/2003
ג/ 14283	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14283 בתחומה של תכנית זו.	5500	2071	27/02/2006
ג/ 17587	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17587 ממשיכות לחול.	6368	2305	26/01/2012
219-0380600	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0380600 ממשיכות לחול.	7455	3866	22/02/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 27 10/11/2021	ראתב סבאג	09/03/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		וועדה מקומית גולן	קצרין	קצרין		04-6969777		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	קצרין		04-6969777		

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
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הצרחת שטחים בין מבני ציבור לשטח ציבורי פתוח - קיבוץ אפיק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. הגדרת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. קביעת גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א(א)(7).
4. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

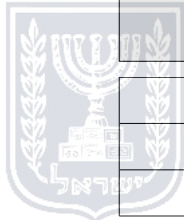


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	404,403
שטח ציבורי פתוח	301



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	898	34.96
שטח ציבורי פתוח	1,671	65.05
סה"כ	2,569	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	898.41	34.96
שטח ציבורי פתוח	1,671.32	65.04
סה"כ	2,569.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מיועד לשירותים לקהילה כגון: חדר אוכל, פעוטונים, מועדונים, משרדים, ספרייה, מרפאה מכבסה, צרכניה ומחסנים. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה. שטחים אלו אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית שיתופית אפיק.</p> <p>2. מיועד להקמת מבני חינוך, מתקני ספורט, שרות ותרבות.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתחום מגרש 400B עובר קו ביוב ציבורי. לא תתאפשר בניה במרחק קטן מ- 2 מטר מהקו. תכנון בקרבת הקו מחייב פתרון להוצאת הקו מתחום קווי בניין.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות, מתקני סניקה לביוב, תחנות טרנספורמציה ומתקנים לאצירת אשפה. השטח יהיה בר הפקעה ובמקרה זה ירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה. ומתקני נופש.
4.2.2	הוראות



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (1) 3	אחורי (1) 0	צידי- שמאלי (1) 0	צידי- ימני (1) 3	מעל הכניסה הקובעת 2	9	2	30			5	25	440	403,404	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

ב. שטחי שירות יתכנו מעל ומתחת מפלס הבניה ובתנאי שלא יעברו את הגובה המותר של 4 מ' בשטח המוגדר לשימור חזותי. שטחי השירות בסה"כ 40 מ"ר כוללים חניה מקורה עילית כ- 30-15 מ"ר ,

מחסן דירתי , דר הסקה כ- 10-5 מ"ר , ממ"ד כ- 10 מ"ר וכו'.

ג. הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכהמבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

6.2

חשמל

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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'יקו 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'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'ישנאי 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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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>6.2</p>	<p>חשמל</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>
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>6.4</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.5</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>1. ביוב : 2. פסולת : א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינע לאתר מסודר. ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה/כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לדין. 3. רעש : בכל מקרה, שהפעילות מאזורי המלאכה/תעשייה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש ("הגדרתו בחוק")</p>



6.6	ביוב	
	<p>1. רישוי תכניות- תכנית מערכת הביוב תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>2. טיב השפכים- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת</p>	
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	
6.8	פיקוד העורף	
	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.	
6.9	שרותי כבאות	
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.10	הפקעות לצרכי ציבור	
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	
6.11	חלוקה ו/ או רישום	
	תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	
6.12	היטל השבחה	
	היטל השבחה ייגבה על פי דין.	
6.13	מבנים קיימים	
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
6.14	מגבלות בניה לגובה	
	<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. על חלק מתחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של ש"ת אפיק.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה הוא הגובה המתקבל ממישורי ההגבלות כפי שמופיעים בתשריט התכנית.</p> <p>3. קיבוץ אפיק חייב לידע בכתב את רוכשי הדירות בתחום התכנית לפני חתימת הסכם הרכישה, על קיומו של מנחת אפיק הסמוך לתחום התכנית.</p>	

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם כניסת התכנית לתוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10