

משרד הפנים תכנית מס' מרוז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965-10-26

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17587

תכנית מפורטת לשכונת ההרחבה ולאזור המגורים בקיבוץ אפיק

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17587 מועדון המחוזית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התוכנית 9/8/10 מועדון המחוזית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התוכנית 9/8/10 מועדון המחוזית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התוכנית 9/8/10</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17587 פורסמה בלוקט הפירסום מס' מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/14283. מטרת השינוי – התאמת יעודי הקרקע לתוואי התשתיות האזוריות החוצות את אזור ההרחבה, ביטול מגרשים עקב הימצאות עתיקות, התאמת כביש כניסה לתוואי קיים. כמו כן - תכנון מפורט וחלוקה למגרשים של אזור המגורים הקיים, במטרה לאפשר שיוך דירות לחברים ובניה חדשה בשטח המאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת לשכונת ההרחבה ולאזור המגורים בקיבוץ אפיק

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

17587/ג

מספר התוכנית

44 447 010

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

3/10/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מתוזזת

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

• איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5.1 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן

קואורדינטה X 266200
קואורדינטה Y 742700

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ אפיק בין כביש מס' 789 לכביש מס' 98

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מוא"ז גולן

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן הלה התוכנית אפיק

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	• חלק מהגוש		19
200001	מוסדר	• חלק מהגוש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים נשנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14283/א	98, 97, 69-85, 28-45, 1-12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/2/2006	י.פ. 5500		שינוי	14283/ג
27.12.2005	י.פ. 5474	התכנית נמצאת באזור בעל מרקם כפרי ובחלקה באזור יער וייעור.	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
27.12.2005	י.פ. 5474	התוכנית נמצאת באזור בעל רגישות נופית - סביבתית גבוהה ובשטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
10.5.1 984	י.פ. 3052	התוכנית נמצאת בתוך ישוב כפרי קיים, מוקף באזור חקלאי. קו אספקת מים קיים, מתוכננים: מפעל ביוב, מתקן לטיהור וקו חשמל מתח גבוה. חלק מתחום התכנית נמצא בתחום קו רקיע או תצורת נוף לשימור חזותי.	תכנית מתאר מחוזית - כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 3
16/8/2007	י.פ. 5704	האזור נמצא באזור רגישות א' 1 - אזור שבו פגיעת מי תהום גבוהה.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
26.8.76	י.פ. 2247	מגדירה את דרך 789 כדרך אזורית קיימת.	תכנית מתאר ארצית - כפיפות	תמ"א 3/11/ב
19.12.95	י.פ. 4363	בתוכנית נכלל יער נטע אדם מוצע מס. 51, תחום יער 1280.	תכנית מתאר ארצית - כפיפות	תמ"א 22
25.5.2000	י.פ. 4884	בתוכנית מופיע שדה תעופה מס. 13 - אפיק - דרגה 4 - בשימוש.	תכנית מתאר ארצית - כפיפות	תמ"א 15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עורך המסמך מנחם גולדרייך - אמי מתום	22.2.2010	1		1:1250	• מנחה	נספח תנועה
		אדריכל ערן מבל	17.10.2011		24		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל ערן מבל	3.10.2011	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש, התוכנית												
ז"ש/ חקיקתי	ז"ש	מס' 04-	סלולרי	טלפון	כתובת	קניון אפיק ד.ג רמת השרון 12938	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	shoshi@aifk.org	6761265		6761236/11	04- קניון אפיק ד.ג רמת השרון 12938			קניון אפיק				

1.8.2 יום בועז											
ז"ש	מס' 04-	סלולרי	טלפון	כתובת	קניון אפיק ד.ג רמת השרון 12938	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shoshi@aifk.org	6761265		6761236/11	04- קניון אפיק ד.ג רמת השרון 12938			קניון אפיק				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
ז"ש	מס' 04-	סלולרי	טלפון	כתובת	קריית הממשלה נצרת עילית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תעודת זהות
tzafonichun@omt.il	6453273		64558211	04- קריית הממשלה נצרת עילית			רשות מקומית מנהל בהתורה לקניון אפיק				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
ז"ש	מס' 04-	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות
mebel@mebelach.co.il	9833704		04-9835196	קק"ל 4 טבעון רח' יבנה ת.ד 4579 חלפה 31044			00030444	052196821		עורך מבלי	
office@amyim.com.co.il	8669555		04-8681111	רח' יבנה ת.ד 4579 חלפה 31044			158886	006817126		מנהל נולדרייך	
modeday@television.com.il	9931277		04-9534735	ת.ד 792 רמת שני 30095			640	51761757		משה מרין	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

עריכת תכנית מפורטת לחלק מאזור שכונת ההרחבה, לאזור המגורים ולשטחים שביניהם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. צמצום הצועה לתכנון דרך 789 מ-300 מ ל-185 מ.
2. שינוי מספר מגרשים בעקבות שינויים בתוואי הדרכים ובהתאם לתשתיות הקיימות.
3. חלוקת אזור המגורים הקיים למגרשים.
4. הגדרת מגרשי בניה חדשים.
5. הסדרת התנועה והתניה באזור המגורים.
6. קביעת הנחיות לבניה ולעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 447.44

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		15,600	- 400	16,000	מ"ר	מגורים
		78	- 22	100	מס' יחיד	
		8,600	- 800	9,400	מ"ר	מגורים א'
ישנן עוד 38 יחיד אשר אינן נכללות בשטח התכנית		143	- 4	47	מס' יחיד	
		3,950	+ 3950	-	מ"ר	מגורים ב'
		7	+ 7	-	מס' יחיד	
		570	+ 70	500	מ"ר	מתקנים הנדסיים
מאושר: אזורת תיירות וכפר נופש בתוכנית מפורט: תא שטח 410-הגדרת מב"ת ארוח כפרי, תא שטח 548-הגדרת תיירות עפ"י 14283		2,880+697=3577	- 413	3,990=970+3,020	מ"ר	תיירות
		75	--	75	יח"א	
מאושר: מבנים ומוסדות ציבור 2,412 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך(היה מוסדות הישוב) 5,545 בתוכנית מפורט: מבנים ומוסדות ציבור: 3,558 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: 2,422		2,422 + 3,558 = 5,980	- 1977	=5,545 + 2,412 7,957	מ"ר	מבני ציבור
		3,065	+ 308	2,757	מ"ר	ספורט ונופש
		6,285	0	6,285	מ"ר	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	אתר עתיקות	תאי שטח כפופים
מגורים	B173, A173, 101-172, 174-177		שימור חזותי לפי תממ 2/3
מגורים א'	43, 40, 28-38, 1-12, 86, 74-84, 69-72, 45, 97-98	43, 40, 35-38, 28-31, 97, 81-82, 69-70, 45, 98	
מגורים ב'	201-207		201-207
תעשיה	451		
מתקנים הנדסיים	903, 902, 900	902	900, 903
מבנים ומוסדות ציבור	420-422		420-422
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	400-402		400-402
אירוח כפרי	410	410	410
שטח ציבורי פתוח	550-553, 500-547	514, 506-508	527, 515-521, 503, 534-538, 530, 523-527, 540-551
ספורט ונופש	560-561		561
דרך מאושרת	610-616, 600-608	612-614, 610	
דרך מוצעת	708-713, 700-706	710	
שביל	850-857	852, 857	
חניון	800-822		
מבני משק	450		
תיירות	548		548
קרקע חקלאית	1000-1001		
יער	650		
בית קברות	549		549

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1:1
מיועד לבתי מגורים לחכרי הקיבוץ, תושבים וננים, במבנים הקיימים בפועל באזור המגורים. כל מגרש מיועד ליחיד אחת.	א.
הוראות	4.1:2
קו בניין קדמי – מתייחס לצלע המגרש אשר קרובה לציר הדרך. המאפשרת גישה ראשית למגרש. קו בניין אחורי – מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקידמית. קווי בניין צדדיים – שאר צלעות המגרש. במקרים של מגרשים פינתיים (אשר בהם שתי צלעות סמוכות נשענות על דרכים) יוגדרו שתי הצלעות הנ"ל כקדמיות ושתי הצלעות הנותרות – כצידיות. במקרים שבהם יש יותר מ- 4 צלעות במגרש, או כאשר אין אבחנה ברורה לגבי הצלע הקדמית – תתאפשר גמישות בהגדרת קווי הבניין והם יקבעו באופן ספציפי ע"י הועדה המקומית.	א.
מספר קומות	ב.
2 קומות בלבד. למעט מבנים הכוללים קומות מסד, למעט המגרשים הנמצאים בתחום איזור לשימור חזותי, בהם תותר קומה אחת בלבד.	ג.
הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מבניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, בכל חתך. בגגות משופעים: עד-קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%). לגג רעפים יש שפות אופקיות ושפות משופעות. השפות האופקיות של גג הרעפים יחוו לפחות 50% מהיקף הגג. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ' (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית), בכל חתך. הנחיות אלו אינן מכסות מבנים קיימים החורגים מהגבהים המותרים, בעת אישור התוכנית. הנחיות אלה לא חלות על מגרשים הנמצאים בתחום איזור לשימור חזותי, בהם הגובה המירבי המותר הוא 4 מ'.	ד.
מחסנים	ה.
תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים: 1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המרבי של המחסן יהיה 10 מ"ר. 2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה. 3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. 4. המחסן יתוכנן כך שיעמוד במגבלות מרווח אחורי של 6 מ' מהגבול האחורי של המגרש.	ו.
מרתפים	ז.
ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 2.0 מ' בכיוון המדרון.	ח.
חניה מקורה	ט.
תותר במקרים הבאים: 1. המגרש גובל בדרך אשר אושרה לתנועה מוטורית. 2. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה. 3. הגובה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו. 4. יותר להקים מבנה חניה נפרד. מבית המגורים בנסיגה של 1 מ' מקו הבניין הצידי וע"מ לאפשר לרשויות העברת קווי תשתית/טיפול בתשתיות קיימות אשר עוברות בגבולות המגרשים) תוך תכנון ניקוז הגג לתחום	

		המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים, חזית החניה תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב. 5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונית, גובהו לא יעלה על 2.20 מטר. 6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת. 7. למעט חניה מקורה - לא יותרו עוד מבני עזר בשטח תכנית זו.
ז.	עליות גג	תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.
ח.	גדרות	לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים ישמר מעבר חפשי ממגרש למגרש לצורך גישה למקלטים. תותר הפרדה חלקית ולא רציפה באמצעות גדר צמחיה בגובה מירבי 1.2 מ'.

4.2	מגורים א'	
4.2.1	שימושים	
	ע"פ היעוד "אזור מגורים א' - שכונת הרחבה" בתכנית מאושרת מס' ג/14283.	

4.3	מגורים ב'	
4.3.1	שימושים	
	מגרשים פנויים המיועדים לבניית בתים חד משפחתיים.	
4.3.2	הוראות - ע"פ סעיף 4.1.2	

4.4	מתקנים הנדסיים	
4.4.1	שימושים	
	מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כמו חדרי טרנספורמציה, מתקני שאיבה לביוב וכדומה.	

4.5	מבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1	שימושים	
	ע"פ היעוד "שטח למבני ציבור" (מיועד לחינוך ולקהילה) בתכנית מאושרת מס' ג/14283.	

4.6	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.6.1	שימושים	
	ע"פ היעוד "מוסדות הישוב" בתכנית מאושרת מס' ג/14283.	

4.7	ארוח כפרני	
4.7.1	שימושים	
	ע"פ היעוד "כפר נופש" בתכנית מאושרת מס' ג/14283.	

4.8	מבני משק	
4.8.1	שימושים	
	ע"פ היעוד "שטח למבני משק" בתכנית מאושרת מס' ג/14283 בנוסף, במסגרת האישור להקמת מבני שרותים טכניים ומשקיים, ניתן להקים מתקנים הנדסיים ומתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים	

4.9	שטח ציבורי פתוח	
4.9.1	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.	
4:10	ספורט ונופש
4.10.1	שימושים
	מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, מבני חינוך גופני, בריכת שחיה, ספא, מגרשי ספורט, חניה, גינון ומתקנים ושרותים נילוויים כגון מלתחות, שרותים, מתסנים וכדומה.
4:11	תיירות
4.11.1	שימושים
	ע"פ היעוד " תיירות " בתכנית מאושרת מס' ג/14283
4:12	בית קברות
4.12.1	שימושים
	ישמש לקבורה ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות. תוגש תכנית מפורטת לאישור הועדה המחוזית ע"פ הוראות תמ"א 19.
4:13	יער
4.13.1	שימושים
	שטחי היעור הכלולים בתוכנית זו, יהיו כפופים להוראות תמ"א 22.
4:14	תעשייה
4.14.1	שימושים
	ע"פ היעוד " אזור תעשייה " בתכנית מאושרת מס' ג/14283
4:15	קרקע חקלאית
4:15.1	שימושים
	ישמש לעיבוד חקלאי בלבד. ניתן להקים גדר בטחון, דרך חקלאית ודרך בטחון ותשתיות. כתא שטח מס: 1001, בתחום קו הבנין של דרך מס. 789 לא יותרו דרכים חקלאיות או דרכי ביטחון.
4:16	שביל
4.16.1	שימושים
	ע"פ היעוד " שביל להולכי רגל " בתכנית מאושרת מס' ג/14283
4:17	יחד
4.17.1	שימושים
	ע"פ היעוד " דרך קיימת / מוצעת " בתכנית מאושרת מס' ג/14283
4:18	חניון
4.18.1	שימושים
	ע"פ היעוד " חניה קיימת / מוצעת " בתכנית מאושרת מס' ג/14283

5: טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר 1.0				מספר קומות 4	גובה מבנה (מטר) 6.0	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמזמות (וח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה הקובעת		מפל לכניסה הקובעת	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
			שטח	שטח	שטח	שטח												
מגורים	101-172	200	240	40	200	2	4	40%	2	78	78	240	40	200	מגורים			
מגורים א'	A173, B173, 174-177	200	240	40	200	1.5	8.5/7	40%	1.5	42	42	240	40	200	מגורים א'			
מגורים א'	28-1, 12, 43, 40, 38, 69-72, 45, 86, 74-84	500	240	40	200	2	4	40%	2	2	2	240	40	200	מגורים א'			
מגורים א'	97-98	500	240	40	200	1	4	40%	1	2	2	240	40	200	מגורים א'			
מגורים ב'	201-207	450	240	40	200	1	4	40%	1.8	7	7	240	40	200	מגורים ב'			
מבנים ומסדות	400-402	500	25%	5%	25%	2	9	25%	-	-	30%	25%	5%	25%	מבנים ומסדות			
ציבור לחינוך	410	500	30%	5%	30%	1	4	30%	-	75	30%	30%	5%	25%	ציבור לחינוך			
תחון	800-822	500	5%	5%	5%	4	4	5%	-	-	5%	5%	5%	5%	תחון			
תעשייה	451	500	5%	5%	5%	4	4	5%	-	-	5%	5%	5%	5%	תעשייה			
מתקנים תדירים	900, 902, 903	330	5%	5%	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מתקנים תדירים			
מבנים ומסדות	420-422	500	5%	5%	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מבנים ומסדות			
ציבור	500-547	300	5%	5%	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ציבור			
שני"פ	550-553	500	5%	5%	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שני"פ			
ספורט ונופש	560-561	500	5%	5%	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ספורט ונופש			
תיירות	548	2500	5%	5%	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תיירות			
מבני משק	450	1000	5%	5%	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מבני משק			
בית קברות	549	4000	5%	5%	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	בית קברות			

ע"פ תכנית מאושרת מס' 1428/ג

תוגש תוכנית מפורטת לאישור היעדה המוצעת על פי תמ"א 19

1. תותר העברת אחוזי בנייה ממפל הכניסה באישור ועדה מקומית

17/10/2011

עמוד 14 מתוך 22

2. שטחי שירות יחבנו מעל ומתחת מפלס הבניה ובתנאי שלא יעברו את הגובה המותר של 4 מ' נשטח המוגדר לשימור חותמי שטחי השירות בסריח 40 מ"ר כוללים יתיה מקורה עליתכ-30-15 מ"ר, מתסן דירתי, חדר הסקה כ- 10-5 מ"ר, ממ"ד 5-10 מ"ר וכי.
3. קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים בלבד. מבני המגורים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה מעליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובכלד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. קו בניין צדדי 0 מתייחס אך ורק ליחידות דיוור בעלות קיר משותף מבני המגורים הכוללים למעלה מיח"ד אחת. בכל מקרה שבו אין קיר משותף משמר המרחק המינימלי של 3 מ' מגבול המגרש. במגרשים הנובלים בדרך לתנועה מוטורית, קווי הבנין יהיו על פי הרוזטות המופיעות בתשריט.
4. בנוסף, תותר קומת מסד/מרתף ועלית ג. במבנים הנמצאים בתחום האיזור לשימור חותמי לא תאושר בניה מעל לגובה של 4 מ'.
5. הרחבת יח"ד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת החירה בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צדדי 0 - לא תותר פתיחת חלונות נגאו דלתות בבבול זה.
6. במגרשים עם תחיות מיוחדות, הנמצאים באזור המוגדר לשימור חותמי, אשר מוגדרים בטבלה מס 3, הגובה המירבי המותר הוא 4 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות נוספות
ע"פ סעיף 3 בתכנית מאושרת מס' ג/14283 פרט לסעיפים המפורטים מטה.

6.2. ניקוז ונגר עילי

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ב. ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, שיקבעו בתכנית ניקוז, תוך התייחסות לסעיפים הנ"ל.

1. התכנית תקבע הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

ד. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני	מצייר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1:50 מ'	1 75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5 00 מ'	6 50 מ' 8 50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו. בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13 00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35 00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק חקטן 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבה קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.5 סידורים לנכים

ינתן היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.6 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. על עבודה בתחום השטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם ⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל

6.7 היתר בניה למבנה קיים

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"ר 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א') לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 15 שנה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית			קבוץ אפיק	קיבוץ אפיק	
יוזם במועל (אם רלבנטי)				קיבוץ אפיק	
בעלי עניין בקרקע			בהחכרה		
עורך התכנית	אדרת מבל	052196821		ערן מבל ארכיטקטורה ובני ערים בע' ח.פ. 0-224190-51 רח' ספיר 4 ק.טבעון טל: 04-9835146	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט: _____ תנועה _____		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – החנויות לעריכת תשריט התוכנית
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 5.5 בנחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
	• כתי קברות		X	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X	
איחוד וחלוקה (4)	18	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		X
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		X
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		X
טפסים נוספים (4)	18	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		X
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון		X
חומרי הפירה ומילוי (5)		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		X
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
רדיוסי מגן (6)		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		X
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X

(1) ענייני תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) תתשי"ג-2003, או ענייני החלטות/חתימת מוסד התכנון

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – הנחיות לעריכת חזרות תוכנית

(3) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובחתימות האגף לתכנון טשאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים

(4) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה כבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה _____ ערן מבל _____ (שם), מספר זהות _____ 052196821 _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/17587 ששמה תוכנית מפורטת לשכונת ההרחבה ולאזור המגורים בקבוץ אפיק (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספה רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן מבל

ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ
ח.פ. 0-90-226151
רח' קס"ל 4 טבעון
טל: 04-9853146

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מנחם גולדרייך (שם), מספר זהות 006817126,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17587 ששמה תוכנית מפורטת לשכונת ההרחבה ולאזור המגורים בקיבוץ אפיק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון תנועה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 158886.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _תנועה וחניה_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

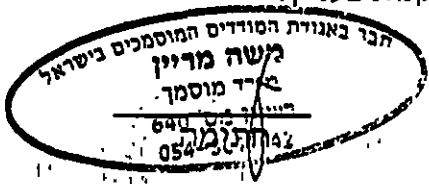
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17587/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16/2/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



470 משה מדיין
מספר רשיון שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה מספר רשיון שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה מספר רשיון שם המודד המוסמך

הסבר

1. סעיף 1- ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס סיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.