

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0276691

קריית חינוך באפיק - ג/22257



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/01/2018

לאשר את התוכנית

04/02/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת קריית חינוך בשטח פתוח ביישוב אפיק. שטח התכנית ממוקם מצפון-מזרח ליישוב אפיק והוא צמוד דופן לשטח המיועד לפיתוח בו. הגישה למתחם היא מדרך הגישה ליישוב.

קריית החינוך תכלול בית ספר דמוקרטי אזורי, שישמש לתלמידים מכיתה א' ועד כיתה יב'. בהמשך יש כוונה לתת מענה גם לילדי חטיבה צעירה טרום כיתה א'. בית הספר הדמוקרטי שוכן כיום במבנים זמניים במושב אליעד. בכוונת המועצה לבנות בעבורו משכן קבע ולהעמיד לרשות תלמידי בית הספר את הבינוי הנדרש עפ"י תקני משרד החינוך.

המיקום שנבחר לקריית החינוך הינו בסמוך ליישוב קיים ותומך בו. בית הספר יוכל לקבל שירותים נלווים ולהשתמש בתשתיות הקיימות בקיבוץ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קריית חינוך באפיק - ג/22257

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0276691

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 23.432 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	266405
קואורדינאטה Y	742919

### 1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ אפיק

### 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			

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 48

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/15
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/5. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/5
07/07/2016	8438	7299	מרקמים - מרקם כפרי הנחיות סביבתיות - רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמא/35 /1
26/03/1989		3640	ישוב כפרי קיים.	כפיפות	תממ/2 /3
24/06/2003	2848	5196	קו גובה מירבי מעל פני הים המותר לבנייה בתחום התכנית - 390+.	כפיפות	ג/11121
27/02/2006	2071	5500	שינויי ייעוד משטח לייעור וחניון ושצ"פ מיוחד ב' למבנים ומוסדות ציבור ולדרך.	שינוי	ג/14283



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאורה מרסלה רוטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	21/01/2018	לאורה מרסלה רוטשטיין	21/01/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	21/01/2018	אשרת בראון	21/01/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	21/01/2018	אורי שיפריס	27/12/2017	7		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	21/01/2018	אורי שיפריס	27/12/2017	3	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח עצים בוגרים	29/06/2017	לאורה מרסלה רוטשטיין	12/01/2015	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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)		04-6969713	04-6964026	valtav@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
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	valtav@megolan.org .il

(1) כתובת: ת.ד. 13.

**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
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	אשרת בראון	111709	א.ב. מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6233728	03-6233700	oshrat_b@ab t.co.il
מהנדס	מהנדס	אורי שיפריס	119475	י. שפיריס מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(3)		04-8650396	04-8650390	uri@shifirs.c o.il
מודד מוסמך	מודד	חן ציון מתניה	697	חן בר מדידות והנדסה בע"מ	מצפה נטופה	(4)		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: ת.ד. 25256.

(3) כתובת: ת.ד. 730.

(4) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.



מכון זמין  
הדפסה 48



מכון זמין  
מונה הדפסה 48



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

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**

הקמת קריית חינוך ביישוב אפיק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת שטחים ליעודים השונים.

ב. הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולדרך.

ג. הגדרת זכויות בניה.

ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	201
מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	301
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	201
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	101

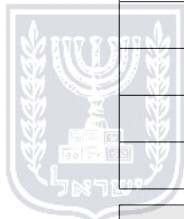
תכנון זמין  
מונה הדפסה 48**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.43	803	דרך מאושרת
0.29	69	שטח ליעור וחניון
90.98	21,318	שטח ללא תכנון מפורט
5.30	1,242	שצ"פ מיוחד ב'
<b>100</b>	<b>23,432</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.43	803.02	דרך מאושרת
2.92	684.7	דרך מוצעת
88.60	20,760.61	מבנים ומוסדות ציבור
5.05	1,183.34	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>23,431.67</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



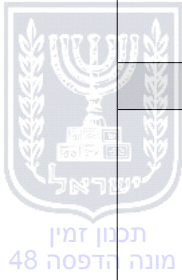
תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח מיועד למבני חינוך. יותרו בו השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כיתות לימוד, אולם רב-תכליתי, ספריה, חדר מחשבים, בית כנסת, חדרי מורים ואחות, חדרי מנהלה ומשרדים.</li> <li>- מעבדות וחדרי טכנולוגיה.</li> <li>- חדרי חוגים וסדנאות מלאכה, חדרי אומנות, מוזיקה.</li> <li>- אולם ספורט.</li> <li>- מגרש ספורט.</li> <li>- חדר אוכל, מטבח.</li> <li>- מבני שירות ותחזוקה, מחסנים, חדרי עזר, תשתיות ומתקנים הנדסיים.</li> <li>- מתקני אשפה ומיחזור.</li> <li>- פינת חי וגידולים חקלאיים.</li> <li>- דרכים פנימיות, מדרכות, מגרשי חניה, חניה לאוטובוסים, רכבי שרות וחרום.</li> <li>- שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני חניית אופניים.</li> <li>- גינון, נטיעות, ריהוט גנני, מתקני ספורט ומשחק, פרגולות.</li> </ul>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לכל תא שטח 101.
ב	<b>מגבלות בניה לגובה</b> תא שטח 101 כפוף למגבלות הבניה שנקבעו וסומנו בתכנית ג/1121 - מרכז תחבורתי תעופתי אפיק.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותרו גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, קווי תשתית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בשטח זה.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה. יותר מעבר קווי תשתית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בשטח זה.



4.4	<b>דרך מוצעת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה. יותר מעבר קווי תשתית.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בשטח זה.



## 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		מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	3	3	3	3	3	3500	200	3300	20761	101	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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והנוגעים בדבר.</p> <p>א. רעש</p> <p>1. בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד לא יחרוג מהמותר בשימושי קרקע רגישים.</p> <p>2. היתר בניה בתחומי שטח החשוף לרעש משדה תעופה אפיק יינתן בתנאי שהבניה תהיה בניה אקוסטית, כמפורט בתדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים (מר"מ) המצורף להוראות תמ"א 15.</p> <p>ב. זיהום אוויר</p> <p>לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>א. אספקת מים</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כלל המבנים במתחם (כדוגמת מטבח, חדר אוכל, אולם ספורט וכו') יותאמו לדרישות הוראות למתקני תברואה - הל"ת 2007 עדכון 2009.</p> <p>3. מערכות המים החמים יעמדו בהנחיות משרד הבריאות למניעת לגיונלה במערכות מים (פברואר 2011).</p> <p>4. מטבחים (ראשי וקצה) יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) התשמ"ג 1983 ובהנחיות משרד הבריאות.</p> <p>5. רשת מי השתייה הציבורית תוגן מפני זרימה חוזרת, לפי תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב 1992.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>1. פתרון הקצה אליו יוזרמו שפכי קריית החינוך באפיק הוא מט"ש מיצר.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>

<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>ד. סידורי תברואה</p> <p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>6.3 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' בחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 בחוק זה.</p>	
<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	
<p><b>6.6 חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה והסדרי תנועה כנדרש בתקנות, ובהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון תחנות היסעים במוסדות ציבור.</p>	
<p><b>6.7 חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני 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>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p>	

6.7

## חשמל

- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.
- י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
- יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או 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 חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.8

## ניהול מי נגר

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
- ד. מי נגר יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש



	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>בחומרים נקבוביים וחדירים. ז. במבנים המיועדים לבעלי חיים, יש להפריד בין נגר עילי העלול להיות מזוהם לבין נגר עילי נקי. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למערכת טיפול בשפכים האזורית המאושרת על פי כל דין.</p>	
	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.10</b>
	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים ונגישות לאנשים עם מוגבלות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
	<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.11</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הכנת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. ב. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. ג. תנאי למתן היתרי בניה לתכנית יהיה תכנית סילוק שפכים מפורטת (תנוחה וחתך), עד לפתרון קצה מתוכנן במט"ש מיצר, שתאושר ע"י תחום כנרת ומשרד הבריאות. ד. מתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יותנה בתכנון החניון והסדרי התנועה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון תחנות היסעים במוסדות ציבור.</p>	
	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.13</b>
	<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413, בהתאם לשינוי מס' 3 לתמ"א 38.</p>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.14</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. 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. מונה הדפסה 48</p>	
	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.15</b>
	<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.</p>	

<p><b>6.15 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>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).</p> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</li> </ul> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/עצים לשימור" או "עץ/עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים לשימור" אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים להעתקה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין גובה בתחום המישור האופקי והגבלות בשימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של שדה התעופה אפיק.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה אפיק.</p> <p>ג. מתקנים באתר, ייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר.</p> <p>ד. תנאי להעמדת מנופים, עגורנים ותרנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 תשתיות</b></p> <p>אסורה בניה 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 המים. תנאי למתן היתר</p>	<p><b>6.18</b></p>



<b>6.18</b>	<b>תשתיות</b>
	בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח 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" ע"ח יזם התכנית.
<b>6.19</b>	<b>אקוסטיקה</b>
	תנאי למתן היתר בניה, בחינת הצורך בשילוב אמצעי מיגון אקוסטי בבניה, עפ"י תדריך לתכנון אקוסטי ושימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים שנקבעו בתמ"א 15, בהתאם למפלסי הרעש שיימדדו בשטח התכנית.
<b>6.20</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	כל השימושים המוצעים בתכנית, ואשר נכללים בתחום המנגל"ה, כמוגדר בתכנית ג/11121, יהיו כפופים להוראות סעיף 3.8 בתכנית כאמור, לעניין הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48