

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 ההצרחה מטרתה פגיעה מינימלית בעצים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	404		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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
24/06/2003		2848	5196	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11121. הוראות תכנית ג/ 11121 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11121
27/02/2006		2071	5500	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14283 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14283
26/01/2012		2305	6368	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17587 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 17587
22/02/2017		3866	7455	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 219-0380600 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	219-0380600



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	סקר עצים	15: 10 19/10/2022	יהודה גונן	19/10/2022	20		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח - 1	14: 24 19/10/2022	יהודה גונן	19/10/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח - 2	15: 08 19/10/2022	יהודה גונן	19/10/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 27 10/11/2021	ראתב סבאג	09/03/2021	1	1: 250	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		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
	אגרונום	יהודה גונן	24876938	גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees. 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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301

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

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>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתחום מגרש 404 עובר קו ביוב ציבורי. לא תתאפשר בניה במרחק קטן מ- 2 מטר מהקו. תכנון בקרבת הקו מחייב פתרון להוצאת הקו מתחום קווי בניין.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחנייות, 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.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	9	30	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	403,404	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	(3)	(2) 150				150	500	301	שטח ציבורי פתוח		

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:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- שטחי שירות יתכנו מעל ומתחת מפלס הבניה ובתנאי שלא יעברו את הגובה המותר של 4 מ' בשטח המוגדר לשימור חזותי.
- הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכהמבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- מרחק מינימלי בין מבנים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ע"פ תקנות בנייה. אסור לפתוח חלונות לכיוון קווי הבניין 0 שנקבעו כלפי השצ"פ, וזאת עפ"י תקנות תכנון הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לפי תשריט..
- הזכויות והשטחים מתייחסים לכל השצ"פים לפי תכנית ג/14283.
- עד 150 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

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 בניה 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 חשמל</p>	<p>6.2</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 חניה</p>	<p>6.3</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>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.4</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</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>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.7</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לשצ"פ ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.8 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. תברואה:</p>	

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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.



6.10	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התוכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. 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>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>



6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לכריתה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לכריתה 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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם כניסת התכנית לתוקף

