

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1132703

החלפת שטחים ושינוי בקווי בנין אפיק

צפון

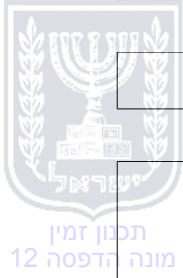
מחוז

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

מטרת תכנית זו היא :
החלפת בין שטחי ספורט ונופש בייעוד מאושר ע"פ תכנית ג/20831 לשטחי אירוח כפרי אשר ישמשו כשטח שרות
עבור הלינה הכפרית בקיבוץ.
החלפת שטחים בין מבנה מוסדות ציבור ובין שטח אירוח כפרי .
וגם התכנית משנה קווי הבין לפי הבנייה הקיימת ולפי הבניה המוצעת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	החלפת שטחים ושינוי בקווי בנין אפיק
	מספר התכנית	219-1132703
1.2 שטח התכנית		16.909 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	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) (7)
	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	גולן
קואורדינאטה X	265981
קואורדינאטה Y	742660

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ אפיק בין כביש מס' 789 לכביש מס' 98.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אפיק

נפה גולן

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
200000	מוסדר	חלק		19
200001	מוסדר	חלק		2

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
22/12/2022		2318	10996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 219-1001460. הוראות תכנית 219-1001460 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	219-1001460
27/02/2006		2071	5500	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14283 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 14283
26/01/2012		2305	6368	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17587 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 17587
07/11/2013		1121	6689	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20831 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 20831



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאהר אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאהר אבו סאלח		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 17 27/03/2023	סמאהר אבו סאלח	23/08/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		12: 31 27/03/2023	עביר סעיד	13/11/2022	1	1: 500	רקע	חניה
לא		18: 48 29/06/2023	סמאהר אבו סאלח	23/08/2022	1	1: 500	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
	אחר	(1)		קיבוץ אפיק	אפיק			04-6761236	04-6761265	meshek@afic.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ אפיק 1293800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ אפיק	אפיק		(1)	04-6761236	04-6761265	meshek@afic.co.il

(1) כתובת: קיבוץ אפיק 1293800.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאהר אבו סאלח		סימאהר	מסעדה	מסעדה	1	050-2710182		samaher3777@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מהנדס	היתם חאטר	793		אבני איתן	(1)	1	04-6984323		khater600@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	היתם חאטר	793		אבני איתן	(1)	1	04-6984323		khater600@gmail.com
מהנדסת תחבורה	יועץ	עביר סעיד	793		כפר יאסיף	(2)	1	04-6984323		abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: מסעדה.

(2) כתובת: כפר יאסיף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הצרכת שטחים בין ייעוד אירוח כפרי ובין יעוד ספורט ונופש, ובין שטח מבנה מוסדות ציבור ובין שטח אירוח כפרי, ושינוי בקווי בנין לפי מצב הקיים והמוצע בקיבוץ אפיק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

* לפי א62(א) סעיף קטן 1 הצרכת שטחים בין :

ייעוד אירוח כפרי ובין יעוד ספורט ונופש.

בין מבנה מוסדות ציבור ואירוח כפרי.

בין ייעוד אירוח כפרי ושטח ציבורי פתוח.

* לפי א62(א) סעיף קטן 4 שינוי בקווי בנין לפי מצב הקיימת בשטח.

* לפי א62(א) סעיף קטן 7 קביעת גודל מגרש מינימלי לכל היעודים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	350
אירוח כפרי	310
שטח ציבורי פתוח	320
ספורט ונופש	311
שביל	340

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	אירוח כפרי	310
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	350
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	340
גבול מגבלות בניה	אירוח כפרי	310
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	350
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	311
גבול מגבלות בניה	שביל	340
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	320

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	11,508.42	67.58
מבנים ומוסדות ציבור	3,569.33	20.96
ספורט ונופש	1,181.47	6.94
שביל	521.91	3.07
שטח ציבורי פתוח	247.26	1.45
סה"כ	17,028.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	11,508.42	67.58
מבנים ומוסדות ציבור	3,569.33	20.96
ספורט ונופש	1,181.47	6.94
שביל	521.91	3.06
שטח ציבורי פתוח	247.26	1.45
סה"כ	17,028.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	אירוח כפרי
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות				עיקרי
קדמי											
(2) 3		(1) 4		30		30	5	25	500	310	אירוח כפרי
(2) 3		(1) 9		25	30	25	5	25	500	350	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 3		(1) 4		15		15	5	10	500	311	ספורט ונופש
5		4		(3)	(3)	(3)		(3)	500	320	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

הוראות טבלה 5:

* במגרשים הנמצאים באיזור המוגדר לשימור חזותי, הגובה המרבי המותר הוא 4 מ'.

* גבול האיזור לשימור חזותי מסומן, בקו אדום מקווקו ונקרא גבול מגבלות בניה. האיזור נמצא מהקו ומערבה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תא שטח או חלקו המצוי בשטח לשימור חזותי ע"פ תמ"מ 2/3..

(2) ולפי תשריט..

(3) 150 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</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>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש באזור הבניה החדשה ובחניונים משותפים בשאר האזורים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה :</p> <p>1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. התוכנית לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p>	
6.4	חשמל
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</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 בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור</p>	

6.4

חשמל

בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

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

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

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' מישנאי 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 יכלול 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

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)

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

רישוי תכניות- תכנית מערכת הביוב תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ותבוצע על ידי חשבון היוזם, לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, מאושרת ע"י משרד הבריאות



6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

והגורמים המוסמכים לכך.

היתר בניה בשטח המיועד להרחבת ומתן טופס 4 .

טיב השפכים- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם התקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבור (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

מתקני קדם- הטיפול יעשה בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית, תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, התמלחות ושמים, הכל בכפוף והאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

היתרי בניה בשטח המיועד להרחבה יינתנו במקביל לביצוע בפועל של פתרון קצה לסילוק וניצול קולחי הקיבוץ, ע"פ התכנית המאושרת כנ"ל, מתן טופס 4, ע"י הועדה המקומית יותנה בסיום ביצוע בפועל, של פתרון הקצה לאיסוף, טיפול וניצול הקולחין.

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

פסולת :

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשימוע לאתר מסודר.
3. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין, היתר בניה ורישיון 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.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.6

הוראות פיתוח

איכות אויר :

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים, בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות



6.6

הוראות פיתוח

שבתוקף.

תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי למתחמים ייחודיים

א. היתר בניה למתחמים הבאים יחויב בהגשת תכנית בינוי תכנית בינוי למתחם שלם שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית

מוסדות הישוב

אזור ספורט

אירוח כפרי

בטיחות הטיסה:

1. על חלק מתחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של ש"ת אפיק.

2. הגובה המרבי המותר לבניה הוא הגובה המתקבל ממישורי ההגבלות כפי שמופיעים בתשריט התכנית.

3. קיבוץ אפיק חייב לידע בכתב את רוכשי הדירות בתחום התכנית לפני חתימת הסכם הרכישה, על קיומו של מנחת אפיק הסמוך לתחנת התכנית.

ב. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.

6.7

ניהול מי נגר

מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, 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.

תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בתחום נקבוביים וחדירים.

6.8

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חי"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידו חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א/38 ואמצעים מוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאם השימוש למוצע במבנה לדרישות

<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.8</p>
<p>העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</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>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. בכל מגרש בשטח המפעל תותקן מערכת הידרטיים לכיבוי אש עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות.</p>	
<p>תנועה</p>	<p>6.12</p>
<p>תחבורה : תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה ותכנית מפורטות (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י מע"צ. לאחר קבלת אישור התכנית המפורטת על הקבלן לפנות למע"צ למח' אחזקה לקבלת האישורים וההנחיות המתאימות לביצוע. לא ייתן טופס 4 ללא קבלת האישורים הנדרשים ע"י מע"צ</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>תשתית : 1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשכונה הקהילתית- אישור תכניות ביוב ומים מפורטות, ע"י מ. הבריאות. 2. היתרי בניה בשכונה הקהילתית ינתנו לאחר תחילת העבודות להקמת מתקן טיפול משוכלל ליד מאגר מידר (מתקן טיפול מאושר). תקשורת : כל תשתיות התקשורת בתחום הקו הכחול של היישוב, לרבות רשתות טלפונים וטלוויזיה בכבלים, תהיינה תת קרקעיות ולא יורשו קווים עיליים. אשפה ופסולת בנין ועפר סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.14</p>
<p>מבנים קיימים הם הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים</p>	



מבנים קיימים	6.14
<p>לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: 1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים, כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו. 2. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגד כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.15
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי עם אישורה של התכנית

