

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0663567

עין זיוון מגרש 46

צפון

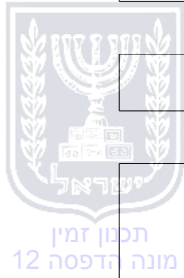
מחוז

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

התכנית משנה את גבולות מגרש 46 בשל מיקום תשתיות קרקעיות קיימות שמפריעות למימוש המגרש במקום המאושר.
בנוסף שינוי קו בניין אחורי מ-5מ' ל-2מ' לכיוון שצ"פ, אין שינוי ביתר הוראות התכנית המאושרת ג/21104.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

עין זיוון מגרש 46

219-0663567

מספר התכנית

0.900 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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	274400
קואורדינאטה Y	778000

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ עין זיוון, מגרש 46

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: עין זיוון

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
202000	מוסדר	חלק		52

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



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/ 16544	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16544 בתחומה של תכנית זו".	6061	1857	08/02/2010
ג/ 21104	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21104 בתחומה של תכנית זו	7591	10	24/09/2017

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי תכנית ג/21104.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דסמונד סולומון קפלן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דסמונד סולומון קפלן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/08/2019	דסמונד סולומון קפלן	16: 22 13/08/2019	רקע תכנוני קיים	לא

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	פרטי	קיבוץ עין זיוון		קיבוץ עין זיוון	עין זיוון	(1)		04-6961485	04-6962050	mkehila@e nzivan.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ ללא רחובות.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תחום התכנית 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	דסמונד סולומון קפלן		דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	יודפת		04-9800007		office@desm ondkaplan.co m
מודד מוסמך	מודד	עזאלדין בטחיש	1098	.		(1)		04-6870440	04-6870441	edm.eng67@ gmail.com

(1) כתובת: מסעדה - רמה"ג, מיקוד 1243500, ת.ד. 883..

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

קביעת גבולות מגרש לצורך הקמת בית מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך ע"ח שצ"פ.

2. שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-2 מ'.

3. איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

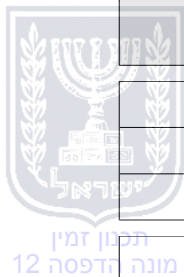
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	46	קו ביוב	דרך מוצעת	840
דרך מוצעת	840	קו ביוב	מגורים א'	46

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים א	701.63	78	
שטח ציבורי פתוח	197.86	22	
סה"כ	899.49	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	197.86	22	
מגורים א'	701.63	78	
סה"כ	899.5	100	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגרשים פנויים המיועדים להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, באזור המגורים הקיים של הקיבוץ.</p> <p>לכל יחידה תותר גם בניית משרד כחלק מהמבנה עבור בעל מקצוע חופשי, ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת אחוזי הבנייה המותרים, ויובטח מקום חנייה נוסף ע"פ תקן לשימוש המבוקש. לא יותרו גידול בע"ח למעט חיות מחמד ביתיות קטנות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי השרות - יכללו חניה מקורה, מחסן וממ"ד מבנה המחסן - ישמש לאחסון בלבד, בגובה שלא יעלה על 3 מ'. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה בין אם קשיחים ובין אם קלים. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה חיצונית נפרדת למחסן. ניתן להקים את המחסן בקו צידי ואחורי אפס - בהסכמת השכנים. ניקוז מבנה המחסן יהיה לתחום המגרש. החניה - תיבנה באיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. היא תיבנה בשטח של עד 30 מ"ר ובגובה מקסימלי של 3.00 מ'. ניקוז החניה יהיה כלפי המגרש המבקש או כלפי הדרך, בכל מקרה - לא לכוון מגרש שכן, ניתן להקים חניות מקורות גם מחוץ לתחום קווי הבניה - בקו בניין 0 - בהסכמת השכן בלבד. ריצוף פריק - מיקום החניה/מחסן בשטח המגרש לא יחסום גישה לפילרים או נקודות ביקורת אחרות. במידה ורצפת החניה/מחסן ממוקמת מעל קווי תשתיות כלשהן - עליה להיות פריקה. ברצועה של 1 מ' מגבולות המגרש - במקומות בהם ישנה היתכנות להעברת קווי ביוב, אין לצקת בטון / אספלט או לרצף בריצוף שאינו פריק. פרגולות - תותר הקמת פרגולות מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. הפרגולות יהיו מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבניין ומחוצה לו ע"פ תקנות התכנון והבניה. עליית גג - תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. גדרות - תיחוס המגרשים יעשה ע"י חומרים המיועדים לגדרות. גובה מקסימלי לגדר כלפי החזית לא יעלה על 1.10 מ' וגובה הגדר בין שני מגרשים יוכל להגיע ל 1.5 מ' מעל פני הקרקע הגבוהים. גדר בנויה מאבן, מסלעה או בטון - תותר במקרים בהם יש צורך בתמיכת הקרקע בשל הפרשי גבהים. דודי שמש - בבניה עם גגות שטוחים יש לדאוג לפתרון תכנוני לחזיתות אשר ימנע ממערכת הדודים להיראות כלפי הרחוב. יש להתייחס לקולטים כחלק מהתכנון הכולל של הגגות והמעקות. בבניה עם גגות משופעים ימוקמו הקולטים על שיפוע הגג ואילו הדודים ימוקמו בתוך חלל הגג במידה והתכנון מאפשר זאת. במידה ולא - הדבר נתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית לרישוי ובניה. בבניה חדשה - לא יותקנו צינורות כלשהם על גבי הקירות אלא רק בתוכם או בצורה מוצנעת אחרת. מתקנים סולריים - לצורך התקנת מתקנים סולריים על הגג ניתן להוסיף 1 מ' לגובה המותר. יש להתייחס למתקנים כאל חלק מהתכנון הכולל של הגגות. יש לדאוג לפתרון תכנוני אשר ימנע מהמערכת הסולרית להיראות כלפי הרחוב.

4.1	מגורים א'
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית בינוי למגרש או למקבץ מגרשים וקבלת אישורה של הועדה המקומית.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח לועדה המקומית בקני"מ 1:250 לפחות, אשר תפרט את מאפייני הבינוי במגרש, החנייה, פירוט מתקנים השונים (אשפה, פילרים וכד') שטחי גינון, מיקום לתליית כביסה (לא כלפי הרחוב), ניקוז ופיתוח השטח, מערכות תשתית וכדומה.</p> <p>3. עיצוב חזיתות המבנה ופירוט מרכיבי הפיתוח יהיו חלק מהבקשה להיתר.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי						שרות			
מגורים א'	46	500	200	50	250	40	1	9	2	מזערי	מזערי	מזערי	קדמי

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. גובה המבנה המקסימלי יימדד מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אשר על פני קרקע טבעית או חפורה - הנמוכה מבין השתיים. לצורך התקנת מתקנים סולריים ניתן להוסיף עד 1 מ' לגובה הכולל.

ב. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבנייה ישמרו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר סטייה של עד 0.5 מ' מקווי בניין מגורים א', לצורך שמירה על עצים קיימים, באישור הועדה המקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור הועדה המקומית.	6.1
6.2 עתיקות 1. השטח בפרטיו מפורטים להלן: 5491/0 "צומת זיוון (דרום)" י"פ 3570 עמ' 2774 מיום 13/07/1988, "דיהר אחמד" י"פ עמ' 2774 מיום 13/07/1988, הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם חוק העתיקות התשל"ח 1987. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצעם היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל 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 בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	6.2
6.3 חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	6.3
6.4 חלוקה ו/ או רישום א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד לחוק התכנון והבניה 1965. התשריט או התכנית ירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על פי כל דין. ג. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	6.4
6.5 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	6.5

6.5

חשמל

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' 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 חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' שנאי 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 יתכלל 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.

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)

6.6	תקשורת
	מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת-קרקעית.
6.7	ניהול מי נגר
	<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. במגרשים המיועדים לבניה :</p> <p>- גודל תכסית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה תהיה לפחות 25% מהשטח, במיקום מתאים ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות ממשטחים מרוצפים בתחום המגרש אל פנים הקרקע. שטח זה ישאר כשטח מגון,</p> <p>- מי הנגר העילי מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום המגרש. לא יותר ניקוז של מי הנגר העברתו אל מגרש סמוך. הניקוז והחדרת מי הגשם לקרקע יתוכנן בתוך תחום המגרש עצמו.</p>
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	כל בניה, לרבות תוספות לבניה קיימת או שינוי ייעוד של מבנים קיימים, תהיה בכפוף לעמידות בפני רעידות אדמה, לפי התקן הישראלי ת"י 413 על תיקוניו.
6.9	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.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאים להיתר בניה - פיתוח השטח ובניה משמרת מים :</p> <p>תכנון הניקוז של מגרשים פרטיים תעשה באופן של בניה משמרת מים המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש הפרטי למגרש הציבורי וזאת על מנת להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת הניקוז.</p> <p>על הועדה המקומית בתנאים להיתר בניה לקבוע הנחיות תכנון שתאפשרנה השהיית מים בחצרות ובמגרשים וזאת ע"י קביעת אופי וחומרי התכסית, השיפועים ושיטת ההתנקזות.</p> <p>התכנון יבטיח הזרמת עודפי מי נגר לדרכי המים שבשטח הציבורי בעת התרחשות למקרה של עצמת גשם מעל למתוכנן וזאת על מנת למנוע הצפות.</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>
6.12	תשתיות
	<p>א. התקדמות הבניה תהיה בד בבד עם ביצוע התשתיות.</p> <p>ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע</p>

6.12

תשתיות

מהנדס המועצה האזורית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. יש לקבל את אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ו. שמירה על תשתיות מים: 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 מים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"י יום 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" וע"י יום התכנית.

ז. הוראות בנושא קווי ביוב: קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות" לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים ועם מיגונים מתאימים ע"פ הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

ח. גישה לטיפול בתשתיות: הרשות המקומית ותאגיד מים וביוב קולחי גולן רשאים להעביר קווי ביוב בתחומי החלקות לפי שיקולי התכנון. הקווים יהיו צמודים ככל האפשר לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1 מ' מגבול המגרש. במגרשים בהם יונחו קווים כנ"ל, תישמר זכות המעבר לטיפול ותחזוקת הקו לפי הצורך לתאגיד המטפל בתחזוקת מערכת איסוף השפכים-תאגיד מים וביוב "קולחי גולן".

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת/הסדרת של קווי המים הקיימים מחוץ לתחום הבניה במגרשים.

6.13

חומרי חפירה ומילוי

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:

- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר-לפי הוצאת ההיתר.
- 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).
- 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.
- חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
- בהעדר איזון:
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

6.13

חומרי חפירה ומילוי

9. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.14

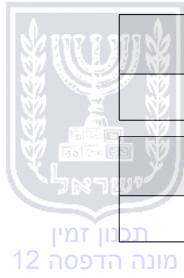
היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

