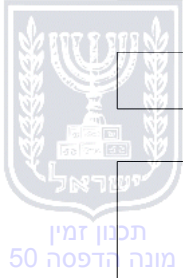


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0839795

אורטל - חילופי שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח



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 מחליפה בין שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית ג/20981 (מאושרת מ-2015) ושטח המיועד לשפ"פ לפי תכנית ג/11852 (מאושרת מ-2002). כמו כן, היא משנה קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אורטל - חילופי שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0839795

9.529 דונם

שטח התכנית 1.2

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 62א (א) (1), 62א (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

גולן	מרחב תכנון מקומי
271064	קואורדינאטה X
777087	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

יישוב אורטל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אורטל

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אורטל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
6		חלק	מוסדר	202000

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2003	ג/ 11852
502	ג/ 20981

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
26/03/1989	2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /3. הוראות תכנית תממ/ 2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3
04/02/2002	1352	5051	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11852 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 11852
20/12/2015	2051	7168	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20981 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 20981



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	נספח מצב מאושר	08: 44 07/10/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	06/10/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח עצים בוגרים	14: 45 15/12/2021	פול גינסברג	15/12/2021	20		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	12: 55 15/12/2021	פול גינסברג	15/12/2021		1: 500	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
	אחר			קיבוץ אורטל	אורטל	(1)				kehila@kortal.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.רמת הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ אורטל	אורטל	(1)				kehila@kortal.org.il

(1) כתובת: ד.נ.רמת הגולן.

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	שז"ר זלמן) (1		04-8248269	04-8248269	marcelar@nevision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום ויערן	אגרונום	פול גינסברג			סאסא	(2)		054-2872352	04-6988702	paulmginsberg@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אימן האני פרחאת	957		בוקעאתה	(3)				aimfarh@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3852.

(2) כתובת : ד.ג. מרום בהגליל.

(3) כתובת : ת.ד. 2332.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

חילופי שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח ביישוב אורטל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה - איחוד וחלוקת מגרשים.

ב. סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה - שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	505
שטח פרטי פתוח	2004
דרך מאושרת	1001

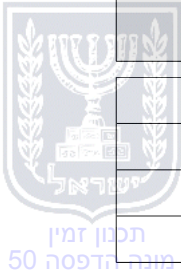
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	855	8.97
מבנים ומוסדות ציבור	4,337	45.51
שטח פרטי פתוח	4,337	45.51
סה"כ	9,529	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	854.73	8.97
מבנים ומוסדות ציבור	4,337.24	45.52
שטח פרטי פתוח	4,337.27	45.52
סה"כ	9,529.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השטח הצבוע חום בתשריט ישמש לשטח מבני קהילה וכל הקשור לפעילות קהילה של קיבוץ אורטל. שטח זה מיועד למבנים אשר ישרתו את הקהילה כולה - חברי קיבוץ וחברי ההרחבה הקהילתית ויכלול: בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, חדר אוכל, מועדון, מרפאה, מתקני ספורט ונופש, מזכירות, מחסן בגדים, מכבסה, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות קהילתית תקינה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לכל האזור.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם ירוק כהה ישמש לשטחים פרטיים פתוחים הכוללים: מתקני ספורט ונופש, דרכי שירות, נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להולכי רגל, מבני טרנספורמציה, מתקני תשתית ומרכיבי ביטחון.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כמשמעותה בחוק לרבות: כביש, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. בשטח זה תיאסר כל בניה.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתת הקרקע של תוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הרשות המקומית. מהנדס הרשות המקומית יהיה רשאי לדרשו בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

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					
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
קדמי (1) 3			50	50			10	40	3000	505	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (1) 3			0.25 (3)	0.25 (2)				0.25 (2)	100	2004	שטח פרטי פתוח
ציד-י-ימני (1) 3											
ציד-י-שמאלי (1) 3											
מזערי (1) 3											

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:

- גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר קו בניין 0 בין מבנה ציבור ושפ"פ או שצ"פ.
- (2) חלקו היחסי של סה"כ שטח הבניה המותר בשפ"פ לפי תכנית ג/11852 (100 מ"ר ב-40.6 דונם שפ"פ) בהתייחס לגודל תא שטח 2004.
- (3) מתבסס על חלקו היחסי של סה"כ שטח הבניה המותר בשפ"פ לפי תכנית ג/11852 (100 מ"ר ב-40.6 דונם שפ"פ) בהתייחס לגודל תא שטח 2004.



6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

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.

ב. תחנות השנאה

מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת 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.

<p style="text-align: center;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.1</p>
<p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p style="text-align: center;">חניה</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>היטל השבחה ייגבה עפ"י כל דין.</p>	
<p style="text-align: center;">חניה</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.4</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>	
<p style="text-align: center;">עיצוב אדריכלי</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/תכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התשריט או התכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין עפ"י כל דין.</p>	
<p style="text-align: center;">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>א. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, תאגיד המים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>ג. ביוב 1. פתרון הקצה לביוב של התכנית הוא מט"ש אורטל. 2. במידה והמטבח ישמש לבישול, יותקן מפריד שמנים. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י "קולחי גולן" ומשרד הבריאות. 4. תנאי לקבלת היתר בניה, השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה ע"י מהנדס המועצה, משרד הבריאות ו"קולחי גולן", עפ"י הסטנדרטים המקובלים במועצה ובהתאם לאוגדן הנחיות לתכנון של "קולחי גולן". 5. תנאי לקבלת היתר בניה, עמידת איכות השפכים אשר יוזרמו לקווי הביוב העירוניים ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א - 2011" או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת. 6. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים הם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. סידורי תברואה 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.10 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה 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 הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד</p>	

<p align="center">פסולת בניין</p> <p>לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי תותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p align="center">6.14</p>
<p align="center">תשתיות</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, או לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי להיתר בנייה במקום בו עובר קו מים, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה, ו/או לפיתוח שטח מעל ווי 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 חברת "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p>	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">סביבה ונוף</p> <p>1. בתחום קו הבניין יישמרו עצים קיימים ויוספו נטיעות חדשות להקטנת הנפחות של הבינוי תוך מתן דגש על נטיעות בהיקף.</p> <p>2. הבינוי ישמור על הצביון הקיים.</p> <p>3. קביעת מפלסי מבנים תעשה בהתאמה לתוואי הקרקע ובאופן שלא ידרוש מילוי ותימוך מעבר למתחייב מתשתיות ביוב.</p> <p>4. חומרי הבניה וגווניה יבטיחו השתלבות בנוף הקיבוץ והאזור.</p> <p>5. הנטיעות ייעשו תוך שימוש ככל הניתן במיני עצים אופייניים לאזור כגון: אלון מצוי, ואלון תולע.</p> <p>6. מתקני תשתית יהיו עד גובה 4 מ' גם אם הם נכללים ביעוד קרקע המתיר עד 8 מ'.</p> <p>7. מערכות החשמל יהיו תת-קרקעיות.</p>	<p align="center">6.16</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים בנספח העצים עצים בוגרים בסימונים של עץ לעקירה 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</p>	<p align="center">6.17</p>

שמירה על עצים בוגרים

6.17

בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.

