

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0937441

מושב מעלה גמלא - הצרחת שטחים

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

מטרתה של תכנית זו הינה להצריח שטחים המיועדים למבני משק חקלאיים עם שטחים חקלאיים מאושרים מכוח תכניות מפורטות תקפות, על מנת לאפשר ניצול יעיל ומושכל של הקרקע בשטחים משקיים של מושב מעלה גמלא, תוך כדי שינוי קווי בניין וללא שינוי בשימושים ולא בזכויות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מושב מעלה גמלא - הצרחת שטחים

ומספר התכנית

219-0937441

מספר התכנית

100.248 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) (4), 62 א (א) (5)

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	264280
קואורדינאטה Y	753505

### 1.5.2 תיאור מקום

חוות לולים קיימות בדרום-מערב הישוב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: מעלה גמלא

נפה גולן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה גמלא			

שכונה חוות לולים קיימות בדרום-מערב הישוב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		129

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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
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
15/05/1988		2235	3558	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5202 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/5202
14/06/2007		3159	5680	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14646 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/14646
11/02/1997		1967	4490	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8343 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/8343

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספח הנוף של תכנית ג/14646.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 44 29/09/2021	רודי ברגר	19/09/2021	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 05 19/09/2021	רודי ברגר	19/09/2021	1	1: 2500	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			מעלה גמלא מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מעלה גמלא	(1)		04-6732650	04-6732652	director@m gamla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מעלה גמלא מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מעלה גמלא	(1)		04-6732650	04-6732652	director@mgamla.c o.il

(1) כתובת: ד.ג. 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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069	רודי ברגר אדריכלים	חיפה	לאה	18	04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-8951872	office@kav- medida.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

ביצוע שינויים בתכנון המאושר של 2 מתחמים מאושרים למבני משק במעלה גמלא, לניצול יעיל ומושכל של הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. סעיף 62א(א1) לחוק התכנון והבניה. איחוד וחלוקה של מגרשים: הצרחת שטחים מאושרים למבני משק עם שטחים חקלאיים מאושרים.

ב. סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבניה. שינוי קווי בניין על פי המסומן בתשריט מצב מוצע והמצויין בטבלה 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	211, 210
קרקע חקלאית	105 - 101

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	211, 210
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	104, 101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	50,124	50
קרקע חקלאית	50,124	50
סה"כ	100,248	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	50,124.1	50
קרקע חקלאית	50,124.32	50
סה"כ	100,248.42	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבני משק
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תא שטח מס' 210. מיועד לחממות, מחסנים, לולים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות. הלולים לא ישמשו לגידול עופות מים. כמו כן תותר הקמתו של בית אריזה לתוצרת חקלאית. שינוי לשימוש לא חקלאי במבנים יהווה סטייה ניכרת. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת ממשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. תא שטח מס' 211. שטח זה מיועד למבני משק חקלאיים משותפים, ומיועד ללולים ומפטמות בקר. כמו כן תותר הקמתו של בית אריזה לתוצרת חקלאית. שינוי לשימוש לא חקלאי במבנים יהווה סטייה ניכרת. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת ממשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א <b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאים למתן היתר בניה: א. אישור של תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית וקולחי גולן. ב. אישור תכנון מערך תנועה וחיבור לדרכים הקיימות על ידי יועץ תנועה. ג. אישור נספח מים וביוב.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועדת לגידולי שדה ואסורה כל בנייה בשטח זה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א <b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר בניה לפי תכנית מס' ג/6540.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
													עיקרי
6	3	3	0 (1)	1	6	50	50	50	1000	210	מבני משק	מבני משק	
6	3	0 (2)	3	1	6	40	40	40	1000	211	מבני משק	מבני משק	

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. מרחק מזערי בין מבנים: 12 מ' בתא שטח 210 ו- 6 מ' בתא שטח 211.

ב. לא תתאפשר בניה במרחק הקטן מ-2 מ' מקו ביוב קיים. תכנון בקרבת קו ביוב מחייב פתרון להוצאת הקו מתחום קווי הבניין.

ג. ככל שתהיה חלוקה של תאי שטח למגרשים, קווי הבניין בין מגרשים יהיו = 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לכיוון תא שטח 211.

(2) לכיוון תא שטח 210.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	<p>1. הלולים יבנו ויתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.  2. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו.  3. המערכת להובלת שפכים תהייה סגורה ואטומה, וע"פ כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014. שפכים סניטאריים ייאגמו במיכל אטום ויפוגו על פי צורך, ע"י ביובית, אל מכון טיהור שפכים מאושר.  4. מי השטיפה בלול ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי ולאחר מכן ינוקזו למכלי פלסטיק ומהם ישאבו לביובית וישלחו למט"ש הקרוב המאושר ע"פ דין.  5. סידורי תברואה- זבל העופות מהלולים בין המחזורים, יפונה לעיבוד באתר קומפוסט מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. אין להתיר אגירת זבל בתוך שטח החווה. יש להציג למשרד להגנת הסביבה הסכם פינוי זבל עם אתר מורשה.  6. חומרים מסוכנים ודלקים:  א. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להג"ס.  ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965.  ב. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  ב. תחנות השנאה:  1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>



<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	- 3 מ'
ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	- 2 מ'
ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	- 5 מ'
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	- 2 מ'
ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'
ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'
ז.כבלי חשמל מתח נמוך	- 0.5 מ'
ח.כבלי חשמל מתח גבוה	- 3 מ'
ט.כבלי חשמל מתח עליון	- בתיאום עם חב' חשמל
י.ארון רשת	- 1 מ'
יא.שנאי על עמוד	- 3 מ'
<p>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 ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.5</b>
<p>ביוב - השפכים הנוצרים בשירותים, במקלחות ובמבני שרות לעובדים, יזרמו למיכל אגירה בנפח מתאים, וישאבו במכלית ביובית למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס המועצה האזורית. מי שטיפת רצפת הלולים ינוקזו לבור אטום בנפח מתאים. שפכים אלו ישאבו במכלית ביובית למערכת הביוב האזורית באישור מהנדס הרשות המקומית. לא תתאפשר בניה במרחק הקטן מ- 2 מ' מקו ביוב. תכנון בקרבת קו ביוב מחייב פתרון להוצאת הקו מתחום קווי הבניין. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות למערכת הניקוז האזורית באישור רשות הניקוז. אספקת מים - תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 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.</p>	

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
<p>א. הניקוז מרצפת הלולים יופנה למערכת הטיפול בשפכים בהתאם לצורך.                      ב. נגר עילי משאר חלקי התכנית יופנה למערכת הניקוז לאחר טיפול קדם בהתאם לצורך.                      ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו</p>	

6.6	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ד. נגר מגגות הלולים בלבד, באמצעות תעלות ניקוז משני צידי הלול, יופנו למערכת הניקוז. הנגר משאר חלקי התכנית יופנה למערכת טיפול בשפכים בהתאם לצורך.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית וכן הסדרת מוצאי הניקוז אשר יתואמו עם רשות ניקוז כנרת.</p>	
6.7	<b>פסולת בניין</b>	
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן אישור אכלוס יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>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 ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p>	
6.8	<b>פיקוד העורף</b>	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות מפיקוד העורף.</p>	
6.9	<b>פיתוח תשתית</b>	
	<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 הועדה 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. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
6.10	<b>שרותי כבאות</b>	
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.11	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	
	<p>- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע שיקום נופי.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות.</p> <p>- תנאי לקבלת אישור אכלוס הוא אישור המשרד להגנת הסביבה שהלול נבנה בהתאם לדרישות הסביבתיות ואישור משרד החקלאות.</p>	

<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1. מותר להעביר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית בתחום המגרשים בין גבולות המגרשים לבין קווי הבניין, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו. 2. שמירה על תשתיות מים. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר 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 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" ע"ח יום התכנית.</p>	

<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</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. 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). 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. 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> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי עם אישורה.