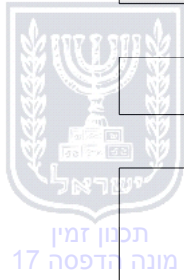


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 219-0526087**

**תחנת מאגר מרום גולן - ג/23445**



**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

תחנת מאגר מרום גולן היא תחנת שאיבה קיימת למי השקיה, הממוקמת בצפון רמת הגולן. התחנה צמודה למאגר מרום גולן. לתחנה מגיעים מים שפירים ממאגר מרום גולן ומשם הם עוברים למספר בריכות (בריכה קיימת בראון בגובה +1,085 מ' מעפ"י, בריכה קיימת בגובה +1,000 מ' מעפ"י, בריכה מתוכננת עמק הבכא בגובה +1,050 מ' מעפ"י) ולבריכה של "מקורות" (בריכה קיימת בגובה +1,040 מ' מעפ"י). קווי הולכת המים אל הבריכות הם בקוטר "14", "16", "20", "24".

מאגר מרום גולן, ממנו נשאבים המים, מאפשר איגום מי נגר (מי גשמים) ומים שמועברים ממאגר עורבים. קיבולת מאגר מרום גולן כ-4 מלמ"ק. מאגר עורבים משמש לאיגום מי שיטפונות של נחל עורבים.

התכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את התחנה הקיימת ולאפשר גישה אליה. בנוסף, היא מגבילה את הפיתוח תכנון זמין בשטח שמשמש לניקוז הסוללה המזרחית של מאגר מרום גולן ולא נכלל בתכנית מאושרת ג/17141 שחלה על **מונה הדפסה 17** המאגר. מאגר מרום גולן אינו אטום ביריעות. בסוללה המזרחית של המאגר ובשטח הקרוב לסוללה היה בצבוץ של מים. למניעת הצבוץ, הותקנו ברגל הסוללה נקזים אשר מתנקזים אל תעלת קוניטרה, שעוברת ממאגר מרום גולן מזרחה לכיוון קוניטרה. כמות המים היומית שמתנקזת אל תעלת קוניטרה כשהמאגר מלא מגיעה לכ-1,000 מ"ק. בתעלה הותקן סכרון ותחנת שאיבה, שמחזירה את המים למאגר. בשטח שמשמש לניקוז סוללות המאגר מוצע בתכנית ייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות. בשטח זה גם עוברים מספר קווי מים.

האזור למתקנים הנדסיים כולל שני תאי שטח, ביניהם עוברת דרך עפר קיימת. תא השטח המערבי כולל את המשאבות ששואבות מים מהמאגר. תא השטח המזרחי כולל את המשאבה שמשמשת למיחזור המים שמגיעים מהנקזים שהותקנו בסוללת מאגר מרום גולן.

דרך הגישה למתקנים ההנדסיים מתחברת לדרך מאושרת בתוך היישוב מרום גולן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תחנת מאגר מרום גולן - ג/23445	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	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	273624
קואורדינאטה Y	782359

**1.5.2 תיאור מקום**

מזרחית ליישוב מרום גולן

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

גולן - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מזרחית ליישוב מרום גולן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201022	מוסדר	חלק		6-8, 12
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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	מרקמים - מרקם שמור ארצי. דרך הגישה חוצה שטח לשמורות וגנים. הנחיות סביבתיות - רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	1 / 35 / תמא
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/4. הוראות תכנית תמא/34 / ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 / 34 / ב/4 / תמא
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/5. הוראות תכנית תמא/34 / ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 / 34 / ב/5 / תמא
26/03/1989		3640	דרך הגישה עוברת בשמורת טבע וצורת נוף לשימור חזותי.	כפיפות	3 / 2 / תממ
19/09/2002	58	51140	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12560 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12560
14/06/2012	4693	6431	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/17141 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/17141
15/11/2016	680	7378	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/19328 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/19328



## 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 - הגדלה 1		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13/03/2018	לאורה מרסלה רוטשטיין	13/03/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	13/03/2018	גדי יום טוב	13/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח קווי מים	12/03/2018	גדי יום טוב	12/03/2018	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מערכת ניקוז	12/03/2018	גדי יום טוב	12/03/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	10/04/2018	גאסן מזאוי	13/03/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתך לאורך	01/04/2018	גאסן מזאוי	13/03/2018	1	1: 100	מנחה	תנועה

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		ועדה מקומית לתכנון ובניה גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	ronitp@me golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	קצרין	(1)		04-6961849	04-6962140	igalgiv@mgw.org.il

(1) כתובת: אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 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 באזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
מהנדס מים	מהנדס	גדי יום טוב	00057710	לביא נטיף מהדנסים יועצים בע"מ	נשר	(2)		04-8325647	04-8227101	haifa@lavi- natif.co.il
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	גאסן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475	04-6566475	mgassan@g mail.com
מודד	מודד	שעלאן סלמאן	1274		עין קינייה	(4)		04-6981380	04-6981380	shaalan.surve y@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: ת.ד. 241.

(3) כתובת: ת.ד. 8064.

(4) כתובת: ת.ד. 359.



מכון זמין  
מונה הדפסה 17



מכון זמין  
מונה הדפסה 17



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

הסדרת תחנת שאיבת מי השקיה קיימת ודרך גישה אליה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. הקצאת שטחים למתקנים הנדסיים, דרך, שמורת טבע וקרקע חקלאית.

ב. קביעת הנחיות מיוחדות בקרקע חקלאית ובשמורת טבע.

ג. הגדרת שימושים וזכויות בניה.

ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

ה. הגבלת הפיתוח בשטח שנמצא ממזרח למתקן על מנת להבטיח את ניקוז אזור מאגר מרום גולן.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	202, 201
מתקנים הנדסיים	105 - 101
קרקע חקלאית	301
שמורת טבע	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	301
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	401
טיפול נופי	מתקנים הנדסיים	105 - 103
להריסה	מתקנים הנדסיים	101
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	103, 101
קו חשמל מתח גבוה	שמורת טבע	401
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	201
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	105 - 101
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	301

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
קו מים 4" ומעלה	שמורת טבע	401

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מאגר מים	182	0.98
שטח ללא תכנון מפורט	14,468	77.53
שטח ציבורי פתוח	134	0.72
שמורת טבע	3,878	20.78
<b>סה"כ</b>	<b>18,662</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,092.01	16.57
מתקנים הנדסיים	2,310.33	12.38
קרקע חקלאית	9,381.56	50.27
שמורת טבע	3,878.2	20.78
<b>סה"כ</b>	<b>18,662.1</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. משאבות וכל הצידוד הדרוש לשאיבה, מיכל סינון, בריכה לאיגום מים לפני סינון, בריכה לאיגום מים מסוננים, יחידות שאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון כלור ומכשור להזרקתו, דיזל גנרטור, מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנות השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים, כולל מבני הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והצידוד כאמור לעיל, קווי מים, ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, מתקן פיקוד, בקרה וקשר וכל הדרוש לתפעול תחנות השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p> <p>ב. תאי שטח 103, 104 ו-105 מיועדים לטיפול נופי. יותרו מעבר קווי תשתית, גינון ונטיעות להסתרה חלקית של המתקן בנוף הסביבה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. בתאי שטח 103, 104 ו-105 לא תותר כל בניה, פרט למעבר קווי תשתית.</p> <p>2. המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח ישמש לניקוז האזור שממזרח למאגר מרום גולן. יותרו תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית תותר פעילות חינוכית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בשטח זה.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בתא שטח 301 לא יותר כל פיתוח, פרט למפורט בסעיף 4.2.1 לעיל.
<b>4.3</b>	<b>שמורת טבע</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב על מנת לאפשר גישה למתקנים ההנדסיים. יותר מעבר תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בשטח זה.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בתא שטח 401 יותר מעבר כלי רכב.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה. יותר מעבר תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בשטח זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
קדמי											
(2)			7.4	140				140	1913	101	מתקנים הנדסיים
אחורי			9.2	20				20	218	102	מתקנים הנדסיים
(2)											

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- גובה השימושים המפורטים בתכנית מהווים את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על מבנים ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורונים. במידה ונדרש לחרוג מגבהים אלו לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנים - 5 מ', אנטנת קשר ופיקוד - 9 מ'

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטריד אחר, בכפיפות לחו"ד מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

א. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזורי מגורים.

ב. זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. חומרים רעילים ומסוכנים - במתקן יעשה שימוש בתמיסת היפוכלורייט בריכוז 10%. מיכל הכלור יהיה בתוך מאצרה בנפח של 110% מנפח המיכל, מוגנת כנגד נזילות. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים אחרים.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. ביוב - המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקן ביוב מכל סוג שהוא.

ב. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

ג. אספקת מים - לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם ליישוב.

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.

**6.3****היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.4****הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.5****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.

**6.6****חשמל**

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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

מבנים קיימים	6.7
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנות זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
הריסות ופינויים	6.8
<p>א. גדר המסומנת בסימון הריסה הינה גדר המיועדת להריסה. הגדר תיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוינת גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה לתחנה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדר המסומנת בתשריט להריסה.</p> <p>ד. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
סביבה ונוף	6.10
<p>א. מבני התחנה והגדר יהיו בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ב. תאורת המתקן תהיה נקודתית ותופנה פנימה, כלפי המתקן. התאורה לא תופעל ברציפות אלא לצרכי תחזוקה בלבד ו/או בשימוש גלאי תנועה (לצרכי בטחון).</p> <p>ג. קווי תשתית חדשים של חשמל, מים וכד' שמגיעים אל המתקנים יהיו תת קרקעיים. תכסית השטח בהם עוברים הקווים תוחזר למצב של קדמות העבודות.</p> <p>ד. דרך הגישה לתחנה תהיה על בסיס מצעים.</p> <p>ה. בתאי שטח 103, 104, 105 יינטעו עצים עבור הסתרה חלקית של המתקן בנוף הסביבה. העצים יהיו ממינים מקומיים.</p> <p>ו. חומר חפור ישולב בשטח התחנה ו/או יפונה לאתר לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ז. עבודות השיקום של סוללות מאגר מרום גולן הסמוך, במידה ויבוצעו, לא יפגעו בבריכות מים שנמצאות בין תחנת השאיבה לשמורת הטבע המאושרת לפי תכנית ג/19328.</p> <p>ח. תנאי לטופס 4 הינו ביצוע הטיפול הנופי.</p> <p>ט. עם הפסקת השימוש במתקן, השטח יחופה באדמה מקומית ויוחזר למצבו הטבעי.</p>	



<p><b>תשתיות</b></p> <p><b>6.11</b></p> <p>הגנה על קווי 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 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 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><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p><b>6.12</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p> <p><b>6.13</b></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. 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. 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. 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>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p><b>6.14</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p><b>6.15</b></p> <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 align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></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>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה 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 הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>כל שימוש אחר מבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהיה סטייה ניכרת.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></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 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>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תחום כנרת-רשות המים.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17