

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0678003

ג/ 24571 מאגר אילניה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
13/05/2019
להפקיד את התכנית
01/12/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מאגר אילניה נבנה על מנת לשמש כמקור המים העיקרי לחקלאות באזור. המאגר אוגם מים עד נפח 2,000,000 מ"ק, אשר עברו טיפול שניוני כך שיתאימו ברמתם לדרישות החקלאות ויאפשרו פיתוח חקלאי מואץ וחסכון גדול במים לשתייה. בעתיד המאגר ישמש לקולחים אשר עברו טיפול שלישוני רק עודפי מט"ש כפר חיטים מוזרמים למאגר אילניה. הוספנו דרך גישה מוצעת לאתר עם חיבור לדרך משולבת מאושרת. המאגר לא נמצא בתחום השפעה תמ"א 34.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/ 24571 מאגר אילניה

מספר התכנית 206-0678003

1.2 שטח התכנית 815,292.830 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 הגליל התחתון

224500 קואורדינאטה X

742300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מאגר אילניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מאגר אילניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15246	לא מוסדר	חלק	27-30	7, 14, 20-26, 46, 48, 50, 52
15255	לא מוסדר	חלק		13, 17-21
15256	לא מוסדר	חלק	3, 5-26, 38-39	2, 4, 28-31, 33-36, 40, 45-46
15257	לא מוסדר	חלק		25

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
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	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
24/11/1977	446	2389	התכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 2212.	החלפה	ג/ 2212
29/01/1995		4279	התכנית זו מחליפה את התכנית ג/ בת/ 181.	החלפה	ג/ בת/ 181



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאנה פיליפנקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאנה פיליפנקו		1	1: 1750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 51 31/12/2018	ענבל אברהם	31/12/2018		1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא		10: 32 04/07/2019	משה להב	04/07/2019		1: 1500	מנחה	בינוי
לא		22: 53 31/12/2018	דניאל פיקאילי	26/08/2018		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		11: 43 15/04/2019	יאנה פיליפנקו	15/04/2019		1: 1500	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
	פרטי			מי גת	כדורי	(1)		04-6766850	04-6766888	meygat@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון, כדורי 14101.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מי גת	כדורי	(1)		04-6766850	04-6766888	meygat@012.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון, כדורי 14101.

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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	יאנה פיליפנקו	35791	concept design	אריאל	(1)	31	050-7197556		yanapil@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ	ענבל אברהם			מסד	(2)		04-6778733		inbaleng1@gmail.com
הנדסאי בנין	מתכנן	משה להב	38530		חיפה	בת-חן (3)	17	04-8258955	1534-8123180	moshela@live.com
מודד מוסמך	מודד	חן ציון מתניה	697		מצפה נטופה	(4)	1529	04-6782595		mate@netofam.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ	דניאל פיקאילי			כפר ורדים	(5)	4	058-6661616		pika82@gmail.com

(1) כתובת : גנים 31/4.

(2) כתובת : מסד ד.נ. גליל תחתון.

(3) כתובת : בת חן 17 חיפה.

(4) כתובת : ד.נ. גליל תחתון.

(5) כתובת : אדיר 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שלבי הביצוע	להקים את המאגר בשלב אחד.

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

לגיטימציה למאגר אילניה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע בשטח מאגר מי קולחין קיים

הסדרת גישה למאגר בשטח חקלאי

הגדרות שימושים וזכויות בניה שתאפשרנה את פעילות המאגר ומתקני התשתית לאורך זמן



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
קרקע חקלאית	5, 4
יער	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	5, 4
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	2
תחום השפעה	דרך מוצעת	2
תחום השפעה	יער	3
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	1
תחום השפעה	קרקע חקלאית	5, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה לתכנון בעתיד	197.7	0.02
שטח ללא יעוד	815,095.13	99.98
סה"כ	815,292.83	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	5,183.3	0.64
יער	261,309.57	32.05
מתקנים הנדסיים	258,521.5	31.71
קרקע חקלאית	290,278.46	35.60
סה"כ	815,292.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מותר מאגר מי קולחים</p> <p>ב. מותר עירום סוללות ועבודות עפר</p> <p>ג. מותרים משאבות ובתי משאבות</p> <p>ד. מתקנים לטיפול במים</p> <p>ה. לפי תמ"א 10/ד/10 הקמת מתקנים פוטו וולטאיים לשימוש וניצול אנרגיית השמש לצורך יצור חשמל.</p> <p>ו. מותרים חדרי חשמל וחדרי מכונות וחדרי שירות ובקרה</p> <p>ז. תשתיות חשמל, תקשורת ומים, מגופים</p> <p>ח. דרכי גישה ודרכים פנימיות, גידור ושערים, תצפיות, פרגולות</p> <p>ט. חניה מקורה לרכבים תפעוליים ורכבים פרטיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על סוללות המאגר ניתן לבנות מתקני תשתית לפי סעיף 4.1.1 תשתיות החשמל המים והתקשורת תהיינה תת קרקעית ככל שניתן.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>בנייה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים על פי התוספת הראשונה לחוק, ושטחים פתוחים. תותר העברת תשתיות.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	יער
4.3.1	שימושים
	<p>כל השימושים המותרים ביער עפ"י תמ"א 22</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>אסורה כל בניה בשטח דרך מאושרת, פרט למתקני דרך. מותר העברת תשתיות, עמודי חשמל, מתקנים הנדסיים, חניות.</p>
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת					
										מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש כללי	שרות	
														ציד-ימני	ציד-שמאלי
4	4	4	4	4	1	3 (1)	0.07	0.07	200	0	200	250000	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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 ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שהס"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3.0 מטר גובה מבנה, עם גג רעפים 5.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. מאגר המים לא יהווה עוגן לצמידות דופן עבור כל בינוי אחר.
 ב. יש להבטיח שקיום המאגר אינו פוגע במרחב החקלאי מסביב. ויש להשתמש באמצעים הנדסיים ואחרים על מנת לשמור על הגידולים החקלאיים.
 ג. גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 ד. במידה ונדרש לחורג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמה עגורן או מנוף להקמת התכניות, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתיי 5139.
 ה. כל שינוי יובא לאישור צה"ל.
 ו. אין להפעיל תאורה קבועה.
 ז. אין להשתמש במיני צומח פולש ומתפרץ.
 ח. במאגר ייקלטו קולחים באיכות שלישונית בלבד. הזרמת מי קולחים למאגר מותנה בקבלת אישור משרד הבריאות. במקרים חריגים תותר הזרמת קולחים שאינם שלישוניים, לתקופה מוגבלת, ובכפוף לתנאים שייקבעו ע"י רשות המים ומשרד הבריאות. לא תותר קליטת קולחים במאגר שאינם עומדים בתקנת בריאות העם וזאת בתום 5 שנים ממועד אישור התכנית.
 ט. ינקטו על ידי הבעלים/המפעילים של מאגר כל האמצעים הנדרשים על מנת להבטיח אי-הרעה באיכות הקולחים עקב שהייתם בו.
 י. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פי הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות פתרונות הגנה על המאגר בהקמת סוללות ותעלות ניקוז בחלקו הצפוני. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23




6.2

סביבה ונוף

1.1 זיהום תאורה
 חל איסור להשתמש בתאורה מלאכותית היקפית אלא בתאורה טבעית בלבד.
 במידה ויהיה צורך בתאורה מקומית באתר בשל שיקולי בטיחות או שיקולי תפעול ותחזוקה, תצומצם התאורה למינימום הנחוץ לצורך תפעול המתקן.
 תכנון התאורה ייעשה תוך צמצום זליגת האור לעבר השטח הפתוח שמחוץ למתקן למינימום סביר (עד 2.9 לוקס), ובהתאם למסמך המדיניות של רט"ג "השלכות אקולוגיות של תאורת כבישים בישראל והצעות לפתרון", או לפרסומים עדכניים במידה שיהיו.
 1.2 גידור
 לצורך מניעת מעבר וכניסת בע"ח וגורמים לא מורשים המאגר מגודר בגידור היקפי.
 1.3 רעש
 באתר אין גנרטור קבוע, גנרטור נייד מגיע מעת לעת לצורך הפעלת מערכת ההכלרה המצויה בשיפולים הדרומים של המאגר.
 1.4 מי שטיפות מסננים ומי עודפים
 למניעת הפרת איזון אקולוגי ועד למתן פתרון קבע לנושא שטיפת מערכות סינון, חל איסור להזרמת מי שטיפת מסננים ומי עודפים לנחל.
 בזמן ביניים זה יבוצע שימוש בהכלרה בלבד ללא סינון.
 באתר מתבצעת הכלרה במאגר, לכן במידת הצורך ובהתאם לכמות החומר יש להסדיר היתר רעלים ולדאוג לאכסון ראוי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 1.5 שימוש במיני צומח פולש ומתפרץ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>חל איסור על שימוש במיני צומח פולש ומתפרץ לכל צורך כלשהו. במידה ויידרש בעתיד לבצע שתילות של צמחיה (לדוגמא ע"ג דפנות הסוללה) כלשהי, יובא הנושא לאישור הגורמים המוסמכים ברט"ג והמשרד להגנ"ס.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.3 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) /27710/ " לביא, אזור תעשייה " י"פ: 4889 עמ" 3837 מיום: 05/06/2000 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1987.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצרכו 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.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.4 חשמל</p> <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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה 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 ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקומהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתח תקן</p> <p>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד(כא"מ)</p> <p>20.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'יקו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'יכבל חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ'יכבל חשמל מתח גבוה</p>

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>בתיאום עם חברת חשמלכבל חשמל מתח עליון 1.0 מ'ארון רשת 3.0 מ'שנאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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 החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף הזה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p>6.5</p>	<p>תקשורת</p>
<p>מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. לפחות 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>2. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, 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.</p> <p>3. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>4. תכנית ניקוז 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>הוראות לניטור מי תהום</p> <p>מי תהום ינוטרו באמצעות אחת מהחלופות הבאות :</p> <p>א. קידוח אנכי על גבי סוללות המאגר ועד למגע עם מי התהום .</p> <p>ב. קידוח אלכסוני מתחת למאגר ועד למגע עם מי התהום .</p>	
<p>6.7</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
<p>נוהל במקרה כשל במאגר מי קולחין</p> <p>סדר פעולות לעת ארוע חירום וכשל בפעולת מאגר אילניה</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7

1. זיהוי דליפה מהמאגר.
2. יש להבחין בין דליפה מרשת הנקזים מתחת לאיטום או דליפה דרך הסוללה.
3. במקרה דליפה, יוזעקו למקום לצורך בחינה ודיון מתכנן המאגר ויועץ הקרקע לקבלת חוות דעת על יציבות הסוללה וכן על דרכי פעולה שיש לבצע.
4. במקרה פריצת הסוללה, המים יזרמו בהתאם לטופוגרפיה הקיימת לכיוון נחל יבנאל, אך תתבצע בחינה של כיווני זרימה, תוך התייעצות עם אנשי הצוות והיועצים המקצועיים.
5. בכל מצב של כשל בסוללת המאגר אין כל סכנה לבתים בהזורעים ו/או ביבנאל.
6. צוות החירום שנמצא במאגר, יציב שלטי אזהרה והתראה בנקודות צומת והשקה עם אזרחים במקרה ומדובר בארוע משמעותי.
7. צוות החירום יוציא הודעה ליישובים הזורעים ויבנאל.
8. הודעה מיידית תצא לכל הגורמים הרלוונטיים: רשות המים, משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, רט"ג, רשות ניקוז ירדן דרומי, מהנדס המועצה האזורית, מקורות.
9. תתבצע התקשרות מיידית עם קבלני עבודות עפר.
10. יבוצעו עבודות מיידיות בהתאם להנחיות המתכנן ויועץ הקרקע.
11. לאחר ייצוב המצב, שיקום המאגר בהתאם לתכנון שייבצע.



ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.8

מים
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 קווי ביוב:
 קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.
 תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניתן לבצע פתרונות ביוב מקומיים מאושרים על ידי משרד הבריאות והגנת הסביבה
 סילוק אשפה/פסולת
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.



היטל השבחה

6.9

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות

6.10

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות

<p>6.10 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מוסד תכנון רשאי לתת היתר לבנייתם של מתקנים פוטו וולטאיים בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10 על שינויים, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. הקמת מתקנים תותר על מלוא שטח דפנות המאגר.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים צפים על פני המים או מקרים את פני המים. שיעור הכיסוי יהיה נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון, ובכפוף לסוג השימוש במאגר.</p> <p>ג. כל בקשה להיתר תלווה באישור של מהנדס ביחס ליציבות המאגר ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם.</p> <p>ד. היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר מים או במאגר קולחין יינתן לאחר שתיערך התייעצות עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>ה. מוסד תכנון יהיה רשאי לא לאשר את הבקשה להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר אם לדעתו עלולה להיגרם פגיעה נופית וכן במקרה שהמאגר משמש או נועד לשמש גם למטרות של נופש ופנאי לפי התכנית החלה במקום.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 עיצוב אדריכלי</p> <p>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 ועדה המקומית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע בסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 פיתוח סביבתי</p> <p>הנחיות לגידור המשתלב נופית ואקולוגית ינתנו ע"י אגרונום מוסמך ויכללו את התנאים הבאים:</p> <p>א. חיפוי חלקו התחתון של סוללות המאגר באדמת חישוב המכילה זרעים ועשבונים ממינים מקומיים.</p> <p>ב. חיפוי ראשי הסוללות בשכבת מצעים עליונה כהה (להקטנת בוהק).</p> <p>ג. שתילת מעוצים פזורים ממין מקומי בצמוד לגדר ההיקפית הקיימת.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בנייה 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</p>	<p>6.17</p>



6.17 פיתוח תשתית	
<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</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 - הגשה תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

6.18 שרותי כבאות	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.19 חומרי חפירה ומילוי	
<p>פסולת בניין ועודפי חפירה, שפכי העפר יסולק לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.</p> <p>עודפי חפירה ופסולת בנין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאחר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהל אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה 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 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 בניין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יש להקים את המאגר בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישור

