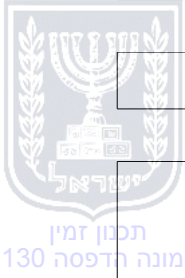


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0726182

מאגר שעבניה - ג/25575



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/05/2021

להפקיד את התכנית

10/08/2022

תאריך מ"מ 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

התכנית נועדה להסדיר את מאגר שעבניה, שהוא מאגר קיים של "מי גולן" הממוקם מדרום-מערב ליישוב יונתן, מזרחית לדרך 808. המאגר הוקם לפני כ-40 שנה. הוא מסומן בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 3/2 כשטח לאיגום קיים ושטח לאיגום מוצע.

מאגר שעבניה הוא מאגר גיא של נחל דליות בקיבולת כ-1.5 מלמ"ק ומספק מים להשקיה. סוללת המאגר היא באורך כ-1,200 מ' ונמצאת בצד המערבי של המאגר. רום תחתית המאגר +460.00 ורום קודקוד הסוללה +470.50. גובה החיצוני המירבי של הסוללה כ-13 מ'.

שטח התכנית כולל את המאגר והמתקנים הקשורים אליו, דרך גישה אליהם ושטח שעלול להיות חשוף להצפה במקרה של פריצת הסוללה. דרך הגישה הינה לפי תוואי דרך קיימת ומתחברת לדרך מאושרת לפי תכנית מס' 219-0269449.

התכנית מאפשרת התקנת מערכת פוטו וולטאית צפה במאגר בהספק של עד 30 מגה-וואט (במונחי AC), בהתאם להוראות תמ"א 1 ותמ"א 1 שינוי מס' 10. המתקן יחובר לרשת החשמל באמצעות מספר חיבורי מתח גבוה.

התכנית מסיטה כתם יער נטע אדם בגודל כ-124 דונם עפ"י תמ"א 1, המשתרע בין המאגר לדרך אזורית 808, לצפונה של המאגר בצמידות לשביל הגולן.

נספח השימור לתכנית הצביע על קיומם של שרידי גדרות אבן חקלאיות, מכלאות, ערימות סיקול וככל הנראה דולמנים, אלו מהווים חלק ממכלולי נוף תרבות אופייני לגולן. ככל הניתן, יש להגן על מכלולים אלו ולהימנע מפגיעה בהם בכל עבודות תשתית ופיתוח קרקע בגבולות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 130



תכנון זמין
מונה הדפסה 130



תכנון זמין
מונה הדפסה 130

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
מאגר שעבניה - ג/25575

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0726182

888.085 דונם

1.2 שטח התכנית

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	גולן
קואורדינאטה X	273339
קואורדינאטה Y	756142

1.5.2 תיאור מקום כ-3.5 ק"מ דרומית מערבית ליישוב יונתן, מזרחית לדרך 808**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות:

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
200000	מוסדר	חלק		3, 122
201000	מוסדר	חלק		9, 27

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 130תכנון זמין
מונה הדפסה 130תכנון זמין
מונה הדפסה 130

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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1. הוראות תכנית תמא/35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	הסטת יער נטע אדם. כפיפות לגבי הוראות למתקני מים ומתקנים פוטו וולטאיים.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
24/08/2021		10482	9837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1/ 10. הוראות תכנית תמא/1/ 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1 /10
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



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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	10: 13 04/07/2022	לאורה מרסלה רוטשטיין	04/07/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 51 20/07/2022	משה להב	20/07/2022	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי סביבתי - חלק א'	23: 05 22/05/2022	מיכאל סייג	04/05/2022	21		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי - חלק ב' - המשך	23: 10 22/05/2022	מיכאל סייג	04/05/2022	20		מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך ניהול נגר	20: 48 15/01/2022	אזאלדין ריאן	14/01/2022	27		מנחה	ניהול מי נגר
לא	מסמך הגנה על מי תהום	20: 50 15/01/2022	אזאלדין ריאן	15/01/2022	20		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח אקולוגי	11: 50 03/07/2022	רון פרומקין	03/07/2022	8		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תיעוד מקדים - עמ' 1 עד 38	16: 04 23/05/2022	יריב מנדל	03/04/2022	38		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח תיעוד מקדים - עמ' 39 עד 76	16: 06 23/05/2022	יריב מנדל	03/04/2022	38		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח שימור	11: 11 23/05/2022	יריב מנדל	02/05/2022	1	1: 2500	מנחה	תיעוד ושימור
לא	קומפילציה של נספחי בינוי ושימור	15: 51 20/07/2022	לאורה מרסלה רוטשטיין	20/07/2022	1	1: 2500	מנחה	תיעוד ושימור

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית גולן	קצרין			04-6969713	04-6964026	valtav@me golan.org.il
	אחר	(2)		מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	קצרין			054-8088967	04-6962140	Statutory@ mgw.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

(2) כתובת: אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	קצרין	(1)		054-8088967	04-6962140	Statutory@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 המדינה

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@ne tvision.net.il
הנדסאי אזרחי	הנדסאי	משה להב	38530		נשר	המעפילים	13	04-8258955	04-8258955	moshela@liv e.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל סייג	114668	האדמה הטובה - אדריכלות נוף	חיפה	דרך יפו (2)	81	077-3203717	04-8203717	Miki@nof.or g.il
מהנדס מים וקרקע	יועץ	אזאלדין ריאן		הידרומאפ בע"מ	חיפה	אופיר	25	04-6999775	04-6999775	hydromap10 @gmail.com
אדריכל	יועץ	יריב מנדל			תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	32 ב	054-6709649		yariv@mand el-arch.co.il
ד"ר יועץ אקולוגי לתכנון סביבתי	יועץ	רון פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה	17	073-7432028	02-5332028	ron.frumkin @gmail.com
מודד	מודד	שעלאן סלמאן	1274		עין קינייה	(3)		04-6981380	04-6981380	shaalan.surve y@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: ת.ד. 5686 עתלית.

(3) כתובת: ת.ד. 359.

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
מתקן לאגירת אנרגיה	מתקן לאגירת אנרגיה חשמלית באופן שיאפשר להשתמש בה במועד מאוחר יותר.
מתקן פוטו וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים, כפי שמוגדר בתמ"א 1.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, תכנון זמין מונה הדפסה 130 ניקוז וביוב.

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 מאגר מים קיים שממוקם כ-3.5 ק"מ דרומית מערבית ליישוב יונתן ומשמש לאיגום מי שיטפונות ואספקתם להשקיה, והצבת מערכת פוטו וולטאית צפה במאגר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקצאת שטחים למתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, יער ודרך.
- קביעת הנחיות מיוחדות בשטח ההצפה של המאגר.
- קביעת הוראות לטיפול נופי.
- קביעת הנחיות להקמת מתקן פוטו וולטאי לייצור חשמל בהספק של עד 30 מגה-וואט (במונחי AC).
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	102, 101
שטחים פתוחים	201
יער	302, 301
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	302, 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	102, 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	201
הנחיות מיוחדות	יער	301
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	201
הנחיות מיוחדות ב	יער	302, 301
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	101
טיפול נופי	מתקנים הנדסיים	102
ציר הולכי רגל	יער	302
ציר הולכי רגל	מתקנים הנדסיים	101
ציר נחל	דרך מוצעת	401
ציר נחל	מתקנים הנדסיים	101
קו מים 4" ומעלה	יער	301
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	101
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	201
תחום השפעה	דרך מוצעת	401
תחום השפעה	יער	302, 301
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	102, 101
תחום השפעה	שטחים פתוחים	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא יעוד	888,085	100
סה"כ	888,085	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,924.67	0.44
יער	124,040.57	13.97
מתקנים הנדסיים	726,575.28	81.81
שטחים פתוחים	33,543.63	3.78

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	888,084.16	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 130



תכנון זמין
מונה הדפסה 130



תכנון זמין
מונה הדפסה 130

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- מאגר למי השקיה ומתקנים הדרושים להפעלתו לרבות: מתקנים להטיית המים ולשאיבתם, מתקנים לטיפול במים, קווי תשתית, מתקני פיקוד, בקרה וקשר, חדר חשמל, מחסן לאחסון ציוד.</p> <p>- תעלות ניקוז.</p> <p>- קווי תשתית.</p> <p>- דרכים תפעוליות.</p> <p>- סוללות עפר.</p> <p>- גינון ונטיעות.</p> <p>- מצפור.</p> <p>- מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל צפים ו/או על הדפנות והמתקנים הנלווים, בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה, לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון חדרי חשמל, מתקני ממירים והשנאה ומתקנים לאגירת אנרגיה, בהתאם לדרישות התפעוליות.</p> <p>- גידור, אמצעי שמירה וניטור טכנולוגיים ואחרים.</p> <p>בשטח שבין קו בניין של דרך 808 לבין גבול רצועת הדרך תיאסר בניה ולא תותר הצבת מתקנים פוטו וולטאיים, אך יותרו בו לפי כל דין השימושים הבאים:</p> <p>- חלק ממתקני הדרך: מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שירות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, גדר, עמוד תאורה, רמזור ותעלה, אמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים.</p> <p>- מערכות ומתקני תשתית: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, דלק וגז.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>תא שטח 102 מיועד לגינון, נטיעות, סוללות ואמצעים נוספים להסתרת המתקנים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 102 לא תותר כל בנייה. יותרו קווי תשתית, תעלות, דרכים תפעוליות, סוללות עפר ושבילים.</p> <p>2. בתחום השפעת הנחל לא יותר פיתוח או בינוי, אלא באישור רשות ניקוז.</p> <p>3. כל עבודה או שימוש בשטח שבין קו הבניין של דרך 808 לבין גבול רצועת הדרך יידרש בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>4. יש להימנע מקירוי חלקו הצפוני של המאגר.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב</p> <p>בשטח בו מסומנות הנחיות מיוחדות ב' יותרו עבודות תחזוקה של תעלת ההטיה הקיימת בלבד, בתיאום ופיקוח של מי גולן. לא יותרו כל בינוי או פיתוח בשטח זה.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. לא תותר התקנת פאנלים על צידה המערבי של סוללת המאגר.</p> <p>2. המתקן הפוטו וולטאי יחובר לרשת החשמל באמצעות קווי מתח גבוה. קווים אלו יוטמנו בקרקע. היזם יזמין מחח"י סקרי חיבור לרשת בהתאם לנדרש.</p>

4.1	מתקנים הנדסיים
ה	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>1. המאגר והמתקנים יהיה מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>2. הגישה למאגר תהיה מוגבלת על ידי מחסומי רכב ושילוט מתאים לפי הנחיות יועץ בטיחות.</p> <p>3. תחזוקת המאגר והמתקנים הנלווים אליו תבוצע על פי הכללים המחייבים של רשות המים.</p> <p>4. נהלים ואמצעים למקרי חירום וכשל במאגר ובמערכת הנלוות אליו יהיו בהתאם להנחיות והכללים המחייבים ברשות המים.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>בתום הפעלת המתקן הפוטו וולטאי, היזם ומגיש התכנית יהיה אחראי על פירוק המתקן הפוטו וולטאי, לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, הסרת המתקנים והעברתם למיחזור או גריטה.</p>
ז	<p>ביוב וניקוז</p> <p>1. תיאסר הזרמת שפכים ו/או קולחים למאגר.</p> <p>2. ימנע זיהום מי נגר עילי במאגר ע"י פרש בקר וכד'.</p>
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרעה. - תעלות ניקוז. - קווי תשתית. - דרכי שירות ושבילים להולכי רגל. - גינון ונטיעות. <p>בשטח שבין קו בניין של דרך 808 לבין גבול רצועת הדרך תיאסר בניה ולא תותר הצבת מתקנים פוטו וולטאיים, אך יותרו בו לפי כל דין השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חלק ממתקני הדרך: מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שירות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, גדר, עמוד תאורה, רמזור ותעלה, אמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים. - מערכות ומתקני תשתית: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, דלק וגז.
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח זה לא יותרו שימושים שעלולים להיפגע מהצפה בשל חשיפה אפשרית להצפה במקרה של פריצת סוללת המאגר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בניה בשטח זה. יותר מעבר קווי תשתית, תעלות, דרכי שירות ושבילים.</p> <p>2. בתחום השפעת הנחל לא יותר פיתוח, אלא באישור רשות ניקוז.</p> <p>3. כל עבודה או שימוש בשטח שבין קו הבניין של דרך 808 לבין גבול רצועת הדרך יידרש בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>



יער	4.3
שימושים	4.3.1
	<p>א. נטיעה, כריתה, חידוש ושיקום היער, מתקני משחק ומחנאות.</p> <p>ב. שיקום שרידי חקלאות עתיקה.</p> <p>ג. מתקנים המשרתים את הפעילות היערנית.</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל.</p> <p>ה. שילוט.</p> <p>ו. תעלות ניקוז</p> <p>ז. קווי תשתית.</p> <p>ח. בשטח שבין קו בניין של דרך 808 לבין גבול רצועת הדרך תיאסר בניה ולא תותר הצבת מתקנים פוטו וולטאיים, אך יותרו בו לפי כל דין השימושים הבאים:</p> <p>- חלק ממתקני הדרך: מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שירות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, גדר, עמוד תאורה, רמזור ותעלה, אמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים.</p> <p>- מערכות ומתקני תשתית: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, דלק וגז.</p>
הוראות	4.3.2
הנחיות מיוחדות	א
סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות	
בתא שטח 301 לא יותרו שימושים שעלולים להיפגע מהצפה בשל חשיפה אפשרית להצפה במקרה של פריצת סוללת המאגר.	
הנחיות מיוחדות	ב
סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב	
בשטח בו מסומנות הנחיות מיוחדות ב' יותרו עבודות תחזוקה של תעלת ההטיה הקיימת בלבד, תכנון זמין מונה הדפסה 130	
בתיאום ופיקוח של מי גולן. לא יותרו כל בינוי או פיתוח בשטח זה.	
בינוי ו/או פיתוח	ג
1. העברת תשתיות בתחום היער תהיה בתיאום עם קק"ל.	
2. בתחום השפעת הנחל לא יותר פיתוח, אלא באישור רשות ניקוז.	
3. כל עבודה או שימוש בשטח שבין קו הבניין של דרך 808 לבין גבול רצועת הדרך יידרש בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.	
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
מעבר כלי רכב והולכי רגל. יותר מעבר קווי תשתית.	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. לא תותר כל בניה בשטח זה.	
2. הדרך תהיה דרך מצעים.	
3. בתחום השפעת הנחל לא יותר פיתוח, אלא באישור רשות ניקוז.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					גודל מגרש מוחלט			
קדמי	אחורי	צידית- שמאלי	צידית- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	0.12	(1) 780				(1) 780	707351	מבני השמל ולתפעול המאגר	101	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	(2)	0.19	1320				1320	707351	מתקני אגירה	101	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5		(4)	(3)						707351	קולטים/פאנ לים	101	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:

- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- כל הקולטים והמתקנים הנלווים שאינם בתוך מבנים מקורים, לרבות מעמדים לקולטים, מתקני ממירים והשנאה, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה.
- בתחום קווי הבניין יותרו סלילת דרכים תפעוליות וקווי תשתית.
- הגבהים המצוינים בטבלה מהווים את המדרגה העליונה לבניה וכוללים מתקני עזר טכניים על מבנים ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מגבהים אלו לטובת הקמת עגורן או מנוף, תוגש בקשה למשרד הביטחון.
- שטחי הבניה והגובה של כל המבנים והמתקנים בתכנית יצומצמו למינימום הנדרש בהתאם לטכנולוגיה המיטבית שתאושר במסגרת ההיתר והספק הייצור הצפוי, ובכפוף למגבלות שנקבעו בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מבנים לתפעול המאגר (עד 100 מ"ר), חדרי חשמל, מתקני ממירים והשנאה.
- (2) מבנים - 3.5 מ'; אמצעי שמירה וניטור טכנולוגיים ואחרים - 8 מ'.
- (3) 60% מהשטח המקסימלי של פני המים.
- (4) גובה קולט/פאנל פוטו וולטאי מפני הקרקע ייקבע לפי התקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבנייה.

6. הוראות נוספות

6.1	ניקוז
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ב. בהתאם לנספח הניקוז, מי הנגר העילי יופנו לעורקי הניקוז הטבעיים הקיימים בסביבה.</p> <p>ג. עודף הנגר מהמאגר מתנקז דרך מגלש עודפים שאורכו כ-40 מ' וגובהו כ-1.5 מ' הקיים בצידה המערבי של סוללת המאגר המנוקז אל נחל סמך. ספיקה מרבית במגלש העודפים מוערכת בכ- 100 מ"ק/שנייה.</p> <p>ד. במקרה של פריצה במאגר, הספיקה המרבית תהיה כ-60 מ"ק/שנייה. במידה והפריצה תהיה בסוללה המערבית או הצפונית של המאגר, הנגר ינוקז אל נחל דליות. במידה והפריצה תהיה בסוללה הדרומית, הנגר ינוקז לנחל סמך.</p> <p>ה. מעבר אירי מוצע בחציית נחל סמך את דרך הגישה למאגר ולמתקניו.</p> <p>ו. שחרור המים וזרימות הבסיס לטבע יהיו באמצעות תעלה שעוקפת את מאגר שעבניה מצפון למאגר, מהמעלה עד למורד סוללת המאגר לנחל דליות. מתקן חלוקת המים נמצא במעלה האגן ומכוון לספיקות של עד 50 מ"ק לזרימה לטבע. תחזוקת מתקן החלוקה באחריות רט"ג. יש לשמור על תחזוקה נאותה לתעלת ההטיה על מנת לוודא שהיא מתאימה להולכת ספיקות הבסיס לטבע. תחזוקת מתקן החלוקה באחריות רט"ג.</p> <p>ז. חלוקת המים תהיה בהתאם להסכם חלוקה בין מי גולן ורט"ג והסכמות עתידיות שיגובשו בנושא.</p>
	<p>6.2 חשמל</p> <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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל להקמת מבני תשתית בקרבת קווי חשמל 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 עברום.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
	<p>6.3 קווי תשתית</p> <p>שמירה על תשתיות מים של "מקורות" - אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של</p>

6.3

קווי תשתית

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 על חשבון 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 "מקורות" על חשבון יזם התכנית.

קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5

עתיקות

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 חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה 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.

6.6

פיתוח תשתית

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.

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.

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.

ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.7

סביבה ונוף

אמצעים להשתלבות התכנית ומזעור פגיעתה בסביבה ובנוף:

1. "איי" הפאנלים יהיה מוסתר כולו מתחום הדרך הסמוכה בהיותו נמוך מראש הסוללה.

2. יעשה שימוש בנטיעות, סוללות עפר וגינון להסתרת המבנים במכלול הבינוי ומתקני הממירים וההשנאה, תוך הפקדה על מיני צומח מקומי, ונטיעת עצים במינן ועל פי תבנית הנוף הקיימת במרחב - עצים בודדים או במקבצים קטנים. ככל שיהיו עודפי עפר בביצוע עבודות בניה, יעשה שימוש בהם לצורך הכשרת סוללות אלו או יעשה שימוש בעודפים מפרוייקטים סמוכים, תוך שמירה על סוג הקרקע המקומי ומניעת הבאת עפר שאינו מקומי ויכול להביא אתו גם מיני צמחים פולשים.

3. בתחום היער שהורחב לצפון ובתא השטח שבין שביל הגולן וגוף המים עצמו יבוצעו נטיעות עפ"י תבנית הנוף כמאור אך תוך שמירת מבטים פתוחים ורציפים לאורך השביל ממנו ועד שולי גוף המים.

4. במידה ויבוצעו עבודות חישוף בשטח, שכבת הקרקע העליונה תישמר במערומים נפרדים ותפוזר בגמר העבודות כשכבת קרקע עליונה על הסוללות המגוננות.

5. מיני הצומח לגינון הסוללות וכן העצים יהיו מינים מקומיים, חסכוניים במים.

6. כבילה - ככל הניתן, הכבילה באתר תעבור באופן תת קרקעי ויבוצע שיקום של תוואי החפירות. הכבילה בין מתקני הממירים וחדרי החשמל תעשה בתת הקרקע. הכבילה בין הפאנלים למתקני הממירים תעבור בתעלות עיליות, היות ולא ניתן לחפור בגוף הסוללה. מקטעים אלו יוצנעו באמצעים אחרים דוגמת כיסוי בעפר שבמהלך הזמן יכוסה בעשבייה מקומית.

7. גוונים - יעשה שימוש בגוונים ניטרליים או דומים לסביבה בכל מרכיבי הבינוי, ובמיוחד בחדרי חשמל, גגות מתקני הממירים וההשנאה, מתקני האגירה, תכסית השבילים והדרכים שיפותחו.

8. בכל דרכי הגישה אל ובתחום האתר, כמו גם ברחבות באזור מכלול הבינוי, יעשה שימוש באגרגטים/מצעים בגוון המשתלב בסביבה.

9. במידה ויבוצעו חפירות לצורך הטמנת קווי תשתית, יבוצע שיקום של תוואי החפירות לאחר השלמת העבודות.

10. בקשה להיתר תכלול התייחסות לתכנון שביל הגולן בתחום התכנית, בתיאום עם רט"ג.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה שכל בינוי שיוצע בין הסוללה לדרך אזורית 808 ילווה בתכנית שתיערך ע"י אדריכל נוף.

12. הנחיות לשימור/שיקום/יצירה של בתי גידול - בשלב התכנון המפורט ייבחנו החלופות שלהלן:

- הוספת איים מלאכותיים של אבני בזלת גדולות עם חיפוי אדמה בשטחים רדודים יחסית המוקפים במים כל השנה על מנת למשוך אליהם עופות נודדים ומקננים, שימצאו בהם הגנה מפני טורפים קרקעיים.

- הוספת רפסודות צפות המעוגנות לקרקע בשטח המים העמוקים, שם יש מים כל השנה. על גביהן מומלץ לפזר שכבה בעובי כ-10 ס"מ של טוף מעורב בקש, למשיכת עופות למנוחה או לקינון.




13. הנחיות למניעת התבססות של מינים פולשים:

- יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.

- למניעת נזקי מינים פולשים ולצמצומם, יש להימנע מהבאת אדמה משטח שבו גדלים צמחים פולשים (מרחק של לפחות 10 מ'), ואין להשתמש באדמה זו לצרכי חיפוי בשל החשש מהימצאות זרעים שעשויים לנבוט ולהתבסס באתרים חדשים.

- היה ובכל זאת נבטו צמחים פולשים באזור העבודה, יש להדבירם מוקדם ככל האפשר, בטרם

סביבה ונוף	6.7
<p>יספיקו לפרוח ולייצר זרעים.</p> <p>- יש להתאים את שיטת ההדברה למינים הספציפיים, ולהעדיף הדברה כימית סלקטיבית על פני כריתה או גיזום (מיני צמחים רבים עשויים להתחדש מהשורש שנשאר בקרקע לאחר כריתה חלקית).</p> <p>- ככלל, עצים ושיחים המוגדרים כמינים פולשים הגדלים בתחום התוכנית, יודברו או ייכרתו בהתאם לטיפול המיטבי לכל מין או פרט.</p> <p>- המינים הפולשים הבעייתיים ביותר שאותרו במסגרת הסקר הראשוני בקרבת המאגרים הם שיטה כחלחלה וצחר כחלחל. ככל שיימצאו בתחום התוכנית, יש להדבירם ע"י אגרונים בעל ניסיון בתחום זה.</p> <p>- למרות האמור לעיל, אין לבצע הדברה כימית של צמחים בגוף המים או בצמוד אליו כדי למנוע את זיהום המים.</p> <p>- יש לבצע ניטור של צמחים פולשים בתחום התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו יודברו בהקדם לפני ייצור זרעים.</p> <p>- הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012, ולפי מסמך הנחיות למניעת התבססות וטיפול במינים פולשים בתכנון והקמת מתקנים וקווים של חברת מקורות (דפור-דרור 2016).</p> <p>- תנאי למתן היתר, הכנת תכנית לשיקום אקולוגי ע"י אקולוג מומחה ואדריכל נוף בתיאום עם רט"ג, בהתאם להמלצות הנספח האקולוגי של התכנית.</p>	
סביבה ונוף	6.8
<p>(המשך סעיף 6.7)</p> <p>14. גידור</p> <p>המתקן יגודר רק אם בעת הקמת המתקן הגדר תידרש על ידי משרד האנרגיה. הגידור יהיה עפ"י דרישות הרגולטור התקפות למועד היתר הבניה ובתיאום עם רט"ג. ככל ולא תהייה דרישות, לא תוקם גדר בתחום התכנית. במידה ויידרש גידור הוא ייבנה בהתאם לסעיפים הבאים:</p> <p>- כחלק מהתכנית לשיקום אקולוגי יוצגו מיקום הגדר ופרטי הביצוע, שיאפשרו מעבר של בעלי חיים לגוף המים או למקור מים אחר בתחום התכנית.</p> <p>- ייבחנו אמצעים למניעת פגיעה ביונקים הזקוקים למים לקיומם בתיאום עם רט"ג והמשרד להגנת הסביבה, כדוגמת הקצאת מים לבעלי חיים מחוץ לגדר המאגר, או הצבת הגדר בצד המזרחי כך שבשיא ההצפה חלקה יהיה טבול במים רדודים, וחלק משטח ההצפה, בו לא יותקנו פאנלים סולאריים, ייוותר מעבר לגדר לטובת חיות בר הזקוקות למים לקיומן.</p> <p>- גובה ואופי הגידור ייבחנו בשלב היתר הבניה בהתאם למינימום הנדרש ובתיאום עם רט"ג והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- במקומות בהם אפשרי, תינתן עדיפות להקמת הגדר בצד הפנימי של הסוללה, מתחת לגובה ראש הסוללה, על מנת לאפשר שילוב פעילות של צפרות לחובבי טבע.</p> <p>- במידה שמדובר בגידור קשיח (רשת צפופה וגבוהה של חוטי ברזל, שאינה עבירה לבעלי חיים), יש ליצור לאורכה פתחים שיאפשרו מעבר יונקים קטנים ובינוניים, במרחק של עד 100 מ' ביניהם.</p> <p>- תכנון הגידור יתואם עם המועצה.</p> <p>15. תאורה</p> <p>התאורה תהיה עפ"י דרישות הרגולטור התקפות למועד היתר הבניה ובתיאום עם רט"ג. ככל</p>	

	סביבה ונוף	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 130</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 130</p>	<p>ולא תהיינה דרישות, לא תוצב תאורה בתחום התכנית. במידה ותידרש תאורה היא תהיה בהתאם להוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במבני מיתוג וחשמל תותר תאורה חיצונית קבועה, הפעלה בהתאם לשעון אסטרונומי בכל 4 פאות המבנה. - בשער הכניסה תותר תאורה שתידלק בעת קבלת חיווי ממערכת פוטו צל. - בסככות שנאים תותר תאורה שתדלק בעת קבלת חיווי ממערכת פוטו צל, רק בצד שיש פשפשי כניסה. - לא תותר תאורה חיצונית במבנים נוספים ובגדר. - במקומות בהם יוחלט על תאורה בשל שיקולים בטיחותיים, התאורה תמוקם כך שהיא אינה מופנית לעבר שטחים שאינם דורשים תאורה תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש ככל שניתן בעמודי תאורה נמוכים (עד 6 מטר גובה) ובגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (cutoff). - במידה שתידרש תאורה יש להעדיף תאורה עם חיישני תנועה להפעלה ממוקדת בזיהוי תנועה בלבד, ולא באופן קבוע. - יש להעדיף שימוש בנורות LED. - בכל שימוש בתאורת LED יש להעדיף נורות בגוון לבן "חם" בספקטרום צבע של עד 3,000 K. - תכנון התאורה יקפיד על פיזור האור למשטח התאורה בלבד, תוך מניעת זליגת אור לשמיים ולשטחים שכנים. - יש לוודא שזווית הפנס היא ב-90 מעלות לעמוד התאורה, כדי למנוע זליגת אור כלפי השמיים. עצמות התאורה תהיה עפ"י המינימום הנדרש משיקולי בטיחות. <p>16. הנחיות לשמירת מרחב פנוי במאגר לשימוש בעלי כנף:</p> <p>עגינת הפאנלים לסוללת המאגר תתואם בשלב התכנון המפורט עם רט"ג על מנת שלא תהווה מכשול ומטרד לבעלי כנף.</p> <p>17. סיום השימוש של המתקן הפוטו וולטאי והחזרת השטח לקדמותו</p> <p>א. פירוק - תהליך פירוק המתקנים, לאחר סיום הפרויקט או חלק ממנו, יעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה ומניעת כל פגיעה בשטח מחוצה להם. כל ההנחיות לשלבי ההקמה והתפעול תקפות גם לשלבי הפירוק.</p> <p>ב. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה עת.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 130</p>	איכות הסביבה	6.9
	תנאים בהליך הרישוי	6.10
	<p>תותר הקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר מים יינתן לאחר שתיערך התייעצות עם רשות המים ומשרד הבריאות. 2. יותרו מתקנים צפים על פני המים או המקרים את פני המים. 	

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- 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.
- ג. הבקשה להיתר תועבר להתייחסות רשות ניקוז כנרת.
- ד. תנאים למתן היתר למתקן פוטו וולטאי:
1. כתנאי לקבלת היתר היזם יציג אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד האנרגיה לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
 2. בעת הוצאת ההיתר ייבחנו העניינים הבאים:
 - א. שימוש בטכנולוגיה מיטבית וייצור חשמל בהספק המקסימלי האפשרי בהתאם לשטח התכנית והוראותיה ובהתייחס לרישיון הייצור.
 - ב. קביעת גידור המתקן הפוטו וולטאי בהתאם לפריסת המתקנים המבוקשת בהיתר, מבלי לפגוע בגמישות התכנית בדבר הגדלה אפשרית של הספק המתקן הפוטו וולטאי.
 - ג. מידת הגמישות של התכנית בין השאר בדבר האפשרות להגדלת הספק המתקן הפוטו וולטאי, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, בתנאים הבאים:
 - הגדלת ההספק תתאפשר בשטח בו מותר עפ"י התכנית להקים מתקן פוטו וולטאי.
 - יוצג רישיון ייצור מותנה מהרשות לשירותים ציבוריים - חשמל למתקן הפוטו וולטאי בהספק המוגדל.
- ד. הבקשה להיתר למתקן הפוטו וולטאי תלווה באישורו של מהנדס ביחס ליציבות סוללות המאגר ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות.
- ה. תנאים למתן היתר למתקן לאגירת אנרגיה:
1. בשלב היתר הבניה תיבחן הטכנולוגיה המיטבית לאגירת אנרגיה.
 2. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף ואמצעים למניעתן או צמצומן. המסמך הסביבתי יוכן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 3. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמנים וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.
 4. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת ההתייחסות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
 5. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 6. יכולת אגירת האנרגיה בשטח התכנית לא תעלה על הספק ייצור החשמל המרבי בתחומה.
 7. מבקש ההיתר יתחייב כי בתום החיים המועילים של המתקן, הוא יועבר לגריטה שתעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ו. תנאי למתן היתר הינו הבטחה שבעת הקמתו או תפעולו של המאגר לא תהיה פגיעה בבטיחות הטיסה בשל מעוף ציפורים וייקבעו אמצעים להרחקת ציפורים. זאת לאחר קבלת חוות דעת נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית ורשות התעופה האזרחית.
- ז. תנאי למתן היתר למאגר הינו התייעצות עם נציג משרד החקלאות ופיתוח הכפר בוועדה המחוזית.



<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>ח. היתר למתקן להשקיה ללא מגבלות, לרבות כל המרכיבים, יינתן לאחר התייעצות עם הוועדה המקצועית למים וביוב.</p> <p>ט. במסגרת הבקשה להיתר, תיבחן הוועדה המקומית את סוג הפאנלים, המתקנים, המבנים הנלווים והנראות שלהם, לצורך צמצום המופע והשתלבות מיטבית של המתקן בסביבה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה - ניתוק החיבור הקיים מכביש 808 והסדרת הנגישות למאגר על בסיס דרך: תכנון זמין מונה תדפסה 130</p> <p>הגישה המוצעת בתכנית.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הבינוי בוועדה המקומית, לאחר ובהתאם למסקנות דיון בוועדת שימור אתרים של המועצה האזורית, שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה. ככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.</p>	
<p align="center">ניצול חומרי גלם</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. ניתן יהיה לעשות שימוש בחומר שיערם כתוצאה מפעולות ליקוט ויישור קרקעית המאגר.</p> <p>ב. ניתן יהיה לערוך פעולות התערבות בפני הקרקע בתחום המאגר עד לרום צינור הריקון ולעומק שלא יעלה על 8 מ' מהמפלס הקיים, בתיאום עם רשות המים ורטי"ג.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית עבודות עפר שתכלול את היקף העבודה ופתרונות עירום ופינוי בזלת בתיאום עם רטי"ג והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">גמישות לתכנית</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>לעת הוצאת היתר בניה תיבחן מידת הגמישות של התכנית, בין השאר בדבר האפשרות להגדלת המתקן הפוטו וולטאי, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובתנאי שהגדלת ההספק לא תחייב אישור קו מתח עליון חדש.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p align="center">הוראות בדבר קיום היועצות</p>	<p align="center">6.15</p>
<ol style="list-style-type: none"> לא תתבצע גריעת שטח אש בתחום התכנית. הקמת התכנית לא תגביל את פעילות צה"ל במרחב שטח אש. זיכוי השטחים הרלבנטיים מנפלים על ידי הרלפ"ם, באחריות ובמימון היזם. בתחום התכנית לא יוקמו מתקנים/תשתיות אשר יעודדו פעילות אזרחים בדגש על נופש ופנאי. היזם יחתום על כתב התחייבות ונטילת אחריות מול משרד הביטחון/אמו"ן. טרם תחילת העבודה נדרש לבצע תיאום מלא עם פיקוד צפון. 	
<p align="center">שימור</p>	<p align="center">6.16</p>
<ol style="list-style-type: none"> אין לפגוע ולהעמיד מבנים ומתקנים טכניים על הממצאים המסומנים בנספח השימור. כל עבודות הפיתוח והבינוי בגבולות התכנית יתחשבו בקיומם של הגדרות החקלאיות, ערמות הסיקול והדולמנים. אלמנטים אלו ישולבו, ככל הניתן, בפיתוח הנופי במקומות שיועדו לכך בתכנית (אזור תצפית וסיום). טרם תחילת עבודות יש להכין תוכנית שינוע המתקנים באופן שאינו פוגע בממצאים 	

שימור	6.16
<p>המסומנים בנספח השימור, שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. במקרה של פגיעה בממצאים יש לתעד את הפגיעה ולהחזיר את המצב לקדמותו.</p> <p>5. מיקום הגדרות ייקבע תוך פגיעה מינימלית בממצאים המסומנים בנספח השימור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הבינוי בוועדה המקומית, לאחר ובהתאם למסקנות דיון בוועדת שימור אתרים של המועצה האזורית, שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה. ככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.</p> <p>7. גדרות האבן ישוקמו בידי משמרים שהוכשרו לכך, תוך שימור טכנולוגיית הבנייה המסורתית לצד התאמתם לייעודם, בין אם לשימוש פונקציונאלי (תיחום, גידור, הסתרת תשתיות וכ"ב) ובין אם לשימוש ויזואלי לתצוגה בלבד. שיקום גדרות האבן עשוי לכלול, במידת הצורך, מלבד שימור המצב הקיים, גם התערבות בבנייה מחדש (רה-קונסטרוקציה), העברת תשתיות וכל הנדרש להתאמתם לייעודם כאמור לעיל. כך גם לגבי ריגמי האבנים ומכלאות הצאן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 130

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התקנת המערכת הפוטו וולטאית והמתקנים הנלווים	
2	ביצוע טיפול נופי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 130

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער מתקנים פוטו-וולטאיים - תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 130