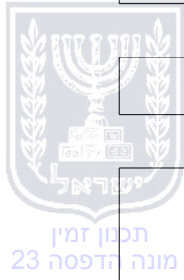


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 657-0166207

מתקני אספקת מים ומאגר "צופר"



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

דרום  
ערבה תיכונה  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

אזור הערבה התיכונה עומד לפני פיתוח והרחבה. על מנת לעמוד בתחזיות צריכת המים לחקלאות עתידיים להיקדח בעתיד הקרוב מספר קידוחי הפקה חדשים. לצורך איגוס המים, הגברת אמינות אספקתם וניצול מלוא יכולת ההפקה נידרש מאגר תפעולי.

תכנית מתקני אספקת מים ומאגר "צופר", אשר הוגשה לוועדות התכנון בהתאם להחלטת רשות המים להקים מאגר באזור ולתגבר את מפעל מים ערבה תיכונה, נועדה לספק מים, באיכות מי שתייה, לצורך שימוש חקלאי.

באתר המוצע קיים קידוח הפקה. התכנית תסדיר את מעמדו כמתקן הנדסי. בנוסף, מתוכננים מאגר ותחנת שאיבה. התחנה תסנוק את מי המאגר לשטחים החקלאיים באזור צופר ועד לחיבורי צרכן חדשים בצפון מול אזור תעשייה ספיר באמצעות קו פלדה. שטח המתקנים ההנדסיים בכללותם הוא כ- 64 דונם.

באתר מתוכנן מאגר מכוסה. נפחו יגיע לכדי 200,000 מ"ק ויתפרס על שטח של כ- 61 דונם מתוך שטח המתקנים ההנדסיים. המאגר מתוכנן תוך איזון עבודות מילוי וחפירה. האיטום יבוצע ע"י שימוש ביריעות R.P.P. דרך הגישה למתקן תעשה באמצעות דרכים קיימות, אם מהישוב צופר ולוליו ואם באמצעות דרכי טיול קיימות.

התכנית מקודמת מתוקף תמ"א/34/ב/4 ותמ"א/34/ב/5. התכנית חלה בתחום שטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה לפי תמ"א 35 ועל קרקע חקלאית, לפי תמ"מ/14/4. לתכנית נעשתה בחינת חלופות מיקום מקיפה. הועדה המחוזית דנה בחלופות בשני דיונים שהתקיימו ב- 14.11.16 וה-6.2.17 והחליטה על החלופה הנבחרת.



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 מתקני אספקת מים ומאגר "צופר"

מספר התכנית 657-0166207

1.2 שטח התכנית 109.463 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 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	ערבה תיכונה
קואורדינאטה X	215250
קואורדינאטה Y	497500

**1.5.2 תיאור מקום**

שטחים פתוחים ממערב למושב צופר ובקירבת חוות הלולים של הישוב.

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

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות : צופר

נפה באר שבע

**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
39043	מוסדר	חלק		1

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
18/12/2006	926	5606	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3/ב/34. הוראות תמ"א 3/ב/34 תכולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
16/08/2007	3916	5704	תוכנית תוכנית זו מפרטת את הוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תכולנה על תכנית זו.	פירוט	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	תוכנית זו מפרטת את הוראות תמ"א 5/ב/34 בדבר הקמת מתקני איגום מים שפירים.	פירוט	תמא/ 34 / ב / 5
27/12/2005	1030	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תכולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000		4845	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 14/4. הוראות תמ"א 14/4 תכולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
20/07/2017	7812	7548	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 55/14/4. הוראות תמ"א 55/14/4 תכולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 55
24/02/1983	1208	2897	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212/03/30. הוראות תכנית 212/03/30 תכולנה על תכנית זו.	כפיפות	212 / 03 / 30

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חני ליבנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חני ליבנה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	10: 15 23/04/2018	זיו אמיר	28/06/2015			רקע	בינוי
לא	נספח נופי-סביבתי	11: 02 09/02/2017	חני ליבנה	01/06/2016	101		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי ופיתוח	10: 14 02/10/2018	זיו אמיר	02/10/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	09: 12 23/04/2018	חני ליבנה	10/01/2018	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, ניצן אליהו		מקורות חברת מים בע"מ, מרחב דרום	אשקלון	אורט	32	08-6789700	08-6731394	neliyahu@ mekorot.co. il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר				מקורות חברת מים בע"מ, מרחב דרום	אשקלון	אורט	32	08-6789700	08-6731394	neliyahu@mekorot. co.il

(1) כתובת: קרית הממשלה.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים ואזורים	עורך ראשי	חני ליבנה		חני ליבנה- תכנון ערים, סביבה וממ"ג	נטף	(1)	37	02-5340047	02-5340047	hlivne@gmai l.com



מנהל המים  
מונה הדפסה 23

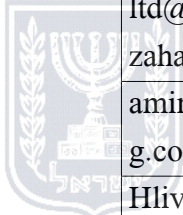


מנהל המים  
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	Elka- ltd@internet- zahav.net.il
אינג'	מהנדס	זיו אמיר	2198673	אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9485211		amirz@ecolo g.co.il
Msc	יועץ סביבתי	חני ליבנה		חני ליבנה- תכנון ערים, סביבה וממ"ג	נטף	(1)	37	02-5340047	02-5340047	Hlivne@gma il.com
פרופ'	יועץ נופי	יעל מוריה	31958	מוריה-סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@mor ia- sekely.co.il
ד"ר	אקולוג	רון פרומקין			מבשרת ציון	(2)		02-5332028		ron.frumkin @gmail.com

(1) כתובת: נטף.

(2) כתובת: ת.ד. 2444.



מנהל הדפסה 23



מנהל הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מאגר למי השקייה לחקלאות, תחנת שאיבה, צנרת ומתקנים נדרשים לאספקת המים והסדרה סטטוטורית של קידוח קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1. ייעוד שטחים למתקנים הנדסיים ולשטחים פתוחים
- 2.2.2. קביעת שימושים והוראות, הגבלות ושטחי בינוי
- 2.2.3. קביעת זכויות בנייה
- 2.2.4. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח השטח
- 2.2.5. קביעת הנחיות לשמירה על הנוף ועל איכות הסביבה
- 2.2.6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2, 1
שטחים פתוחים	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	2, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	3
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	2, 1
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	3
שימור נופי	שטחים פתוחים	3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנית מפורטת	109,462.43	100
סה"כ	109,462.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	63,646.83	58.14
שטחים פתוחים	45,815.61	41.86
סה"כ	109,462.43	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

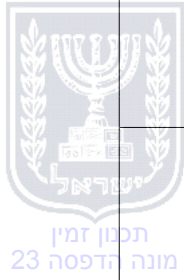


תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מתקן או מבנה אגירה, קידוח/ באר ותחנת שאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, מערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של המתקן, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון המתקנים, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, הגנה קטודית וכל הדרוש לתפעול המאגר ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. לא יותר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים) בכמות הנדרשת להיתר רעלים (עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), אלא אם יינתן לכך אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. כל מיכלי הדלק והשמנים, במידה וידרושו, יוצבו בתוך מאצרות אטומות ובנפח הגדול בכ- 10% מנפח התכולה המירבי, גם אם מוצבים ע"ג מבנים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גובה הגדר והמידות, וכן השערים יקבע בתכנון מפורט בהתאם להנחיית מקורות. גודל העיניים יהיה בצפיפות המונעת מעבר בע"ח גדולים אל שטח המאגר. חגורת הבטון ההיקפית תתוכנן כך שתמנע אפשרות חפירת בע"ח וכניסת זוחלים. תיבחן האפשרות לשימוש בחומרים ממוחזרים למצעים.</p>
ג	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>ככל שטחי התכנית ושטחים בסביבת התכנית אשר יושפעו ו/או יפגעו בתהליכי הביצוע, יעברו שיקום שעיקרו הסדרה טופוגרפית וחיפוי שטחים באדמה מקומית.</p>
ד	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>כלל העבודות, לרבות שטחי ההתארגנות, מחנות קבלן, מדידות, גידור, אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של עודפי עפר ואדמת חישוף, לצורך הקמת המתקן יהיו בגבולות התכנית או באזורים מופרים בתיאום רט"ג, תוך המנעות מכניסה לאזור הנחל והשיטים.</p> <p>תתאפשר הטמנת עודפי עפר בשטחי הערוצים הגובלים בשטחי המאגר, ובסוללת המאגר בהתאם לתכנון נופי מפורט אשר יהווה תנאי להיתר בניה. תוכן תכנית עירום עפר בהתייעצות אקולוגית מתכנן נופי בה יקבעו השטחים המיועדים לעירום העפר בזמן העבודות כך שהפגיעה בשטח טבעי תהיה מינימאלית. עודפי העפר יחופו בחיפוי עליון בהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי. במידה ויוותרו עודפי עפר, מעבר לכמות הנדרשת לביצוע סוללת המאגר ומילוי שטחים בשולי המאגר הם יועברו לאתר פסולת מאושר כדין. איתור שטחי ההטמנה יעשה בתאום ואישור הועדה המקומית. דרכי גישה בשטח האתר יורטבו בזמן העבודות בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.</p> <p>לא יותרו עבודות בניה בשעות החושך.</p> <p>הפסולת היומית תפונה אל אתר פסולת מאושר כדין. לאחר השלמת עבודות הבנייה תאסף שארית הפסולת וינקו שאריות הבנייה, כגון שאריות בטון, עץ, ברזל, ויפונו מהאתר אל אתר פסולת מאושר כדין.</p> <p>למרות האמור לעיל, ככל שלצורך הקמת המתקן יוכח צורך בשימוש זמני של שטח מחוץ לתחום</p>

4.1	מתקנים הנדסיים
	<p>התכנית, העבודה בו תהיה בהתאם לכל דין, בהסכמת בעלי העניין בקרקע ובאישור מהנדס הועדה המקומית ורט"ג.</p>
ה	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>כל שטחי התכנית אשר יושפעו ו/או יפגעו בתהליכי הביצוע, יעברו שיקום שעיקרו הסדרה טופוגרפית, חיפוי שטחים בעפר מקומי ושתילת צמחייה בסמיכות למתקנים ההנדסיים של המאגר. ההסדרה הטופוגרפית והנטיעות יהיו בהתאם לנספח נופי שיהווה תנאי למתן היתר וברוח הנספח הנופי-סביבתי. הפיתוח הסביבתי ישתלב בסביבה הטבעית של המאגר הן מבחינת השימוש במיני צומח מקומיים והן מבחינת השימוש בגוונים טבעיים.</p>
ו	<p><b>ניקוז</b></p> <p>יובטח ניקוז כל השטח בתחום התכנית בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>
ז	<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>תותר הנחת קווי מים וחשמל והמתקנים הנלווים להם לצורך הפעלת המתקן ההנדסי ובהתאם לצרכי מערכת אספקת המים.</p>
ח	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>על תכנית זו יחולו הוראות 212/03/30 "מתקן וי.או.אר לניווט מטוסים", אזור ג' בעל מגבלות כמפורט בסעיף 6.5.</p>
ט	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א. יזם התכנית יהיה אחראי לאחזקה שוטפת של השיקום הנופי וטיפול במינים פולשניים, למניעת תופעות שליליות מגלישות מים ושטיפות מסננים.</p> <p>ב. בכל מקרה של תקלה המשפיעה על סביבת האתר, עבודות התיקון יכללו שיקום נופי של האתר שיפגע.</p>
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>שטחים הצמודים ומקיפים את המתקנים ההנדסיים ישמרו כשטח פתוח למעבר קווי מים, קווי חשמל, דרך גישה מקשרת בין המתקנים ההנדסיים, תעלות ניקוז ו/או קווי גלישת חרום, שטחים לשיקום נופי ושטחים לשימור עצים וערכי טבע.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>תשמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לאורך דרך עפר הקיימת בין המתקנים ההנדסיים בתכנית. תתאפשר תחזוקה של דרך העפר קיימת והרחבתה, במידת הצורך, עד ל- 5 מ'.</p>
ב	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>על תכנית זו יחולו הוראות 212/03/30 "מתקן וי.או.אר לניווט מטוסים", אזור ג' בעל מגבלות כמפורט בסעיף 6.5.</p>



4.2	שטחים פתוחים
ג	<p><b>סביבה ונוף</b>            סימון מהתשריט : <b>שימור נופי</b>            אזור המסומן כשטח לשימור נופי (שימור צמח מוגן), יגודר ויסומן בעת ביצוע עבודות ההקמה. לא יותרו עבודות פיתוח מכל סוג בתחום זה בכל עת.</p>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b>            כל שטחי התכנית אשר יושפעו ו/או יפגעו בתהליכי הביצוע, יעברו שיקום שעיקרו הסדרה טופוגרפית, חיפוי שטחים בעפר מקומי בסמיכות למתקנים ההנדסיים של המאגר. ההסדרה הטופוגרפית תהיה בהתאם לנספח נופי שיהווה תנאי למתן היתר וברוח הנספח הנופי-סביבתי. הפיתוח הסביבתי ישתלב בסביבה הטבעית של המאגר הן מבחינת השימוש במיני צומח מקומיים והן מבחינת השימוש בגוונים טבעיים.</p>
ה	<p><b>קווי תשתית</b>            תותר הנחת קווי מים וחשמל והמתקנים הנלווים להם לצורך הפעלת המתקן ההנדסי ובהתאם לצרכי מערכת אספקת המים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
							עיקרי				
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	מעל הכניסה הקובעת (3)	(3)	300 (2)	2391 (1)	קידוח	1	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	מעל הכניסה הקובעת (3)	(7)	800 (2)	61255.83 (6)	מאגר	2	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

הערה ברמת הטבלה:

גובה האנטנות והסוללות לא יעלה על רום של +54 מ' מעל פני הים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל לכניסה קובעת, אל מתחת למפלס הכניסה, ומלבד שישמרו ס"כ זכויות הבניה.
- (3) לא רלוונטי.
- (4) הגבלת גובה מבנה לא תחול על אנטנות. גובה האנטנות לא יעלה על רום של +54 מ' מעל פני הים.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (7) לא רלוונטי.
- (8) הגבלת גובה מבנה לא תחול על אנטנות ועל גובה הסוללות. גובה האנטנות והסוללות לא יעלה על רום של +54 מ' מעל פני הים. סוללות בגובה של כ- 12 מ' אנטנות בגובה של כ- 7 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתר בניה יינתן לאחר אישור תכנית זו ובתנאים כדלקמן:

1. הכנת מאזן עבודות עפר, ובמידת הצורך הצגת תכנית פינוי לעודפי עפר.
2. אישור רשות ניקוז לעניין גלישת חירום מהמאגר.
3. הבנייה תהיה כפופה לתקני עמידות בפני רעידות אדמה, ת"י 413 על תיקונו.
4. היתר הבניה יכלול נספח נופי מפורט, אשר יתבסס על הנחיות הנספח הנופי-סביבתי לתכנית מונה הדפסה 23 תכנון זמין
- זו. הנספח יפרט את האמצעים לשילוב המתקן בסביבתו, אמצעים לשיקום נופי, טיפול במדרונות, מערכת התאורה, גידור ואמצעי בטיחות, טיפול במערומי עפר וכדומה.
5. היוועצות עם רט"ג לתכנית נופית-הנדסית לצמצום ההשפעות השליליות של המאגר- תאורה, מניעת ומיגור מינים פולשים וטיפול במי עודפים.
6. ביצוע העבודות יהיו בליווי ופיקוח רט"ג.
7. היוועצות עם רט"א לעניין מגבלות ממתקן VOR.

**6.2**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים ובכפוף לכל דין.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני הטכניים בתחום התכנית.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור החברה המספקת חשמל.

על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

**6.3**

**תנאי להקמה**

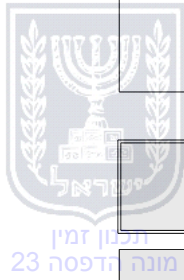
1. ביצוע כלל העבודות יהיו בליווי ובפיקוח רשות הטבע והגנים.
2. כל העבודות בשטח, לרבות מדידות, סימונים, גידור, איגום ציוד וכו', יהייה בתיאום עם רט"ג.
3. מחנה הקבלן יהיה בהתאם למסמך ההנחיות של רט"ג להקמת מחנות קבלן ארעיים.
4. כל התשתיות אל המאגר וממנו, יהיו טמונות בקרקע ולא עיליות, למעט מערכות החשמל.
5. יש להתייחס לנושא המינים פולשים, בהתאם למסמך הממשק התפעולי עם מקורות.
6. יש לאסוף ולשמר אדמת כיסוי לצורכי שיקום טרם תחילת העבודות.



<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b>
	<p>6.3.1 עצים המסומנים לשימור יגודרו טרם התחלת העבודות, כך שתמנע הפגיעה בהם בעת עבודות ההקמה ולאחר סיומן. הגדרות יוסרו עם סיום עבודות הפיתוח ויפונו.</p> <p>6.3.2 תנאי למתן היתר לכריתת/ העתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>

<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>א. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מתשריט מתקן עזר לטיסה כמפורט בתכנית 212/03/30 לאזור ג': - איסור הקמת מבנים עם תכולה מתכתית מעל קו בזווית 08' 1' (1:50) ממרכז אזור א'. -איסור הקמת מבנים עם תכולה לא מתכתית מעל קו בזווית 30' 2' (1:23) ממרכז אזור א'. -איסור הקמת קווי חשמל וטלפון עיליים, פרט לאלה הקיימים לתאריך הכנת התכנית, בתחום 500 מ' מהמרכז.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.</p>

<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>לאחר הפסקת השימוש בבאר בתא שטח מס' 1, יפונו כל המתקנים, הגדרות ומשטחי הבטון מהשטח. השטח ישוקם ויוחזר לקדמותו.</p> <p>פסולת בנין לעת הפרוק תופנה לאתר פינוי מוסדר.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לבצע את התכנית בהינף אחד או במספר שלבים ו/ או מקטעים לפי שיקול דעתו של יזם התכנית.	

### 7.2 מימוש התכנית

יוחל בביצוע התכנית בתוך 10 שנים מיום אישורה.

