

תאריך: 20.02.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גולן

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14145  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 24.5.06 לאשר את התכנית  
 מאת מאיר שטרית  
 סמכ"ל לתכנון  
 שר הפנים  
 יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: קידוח אלוני הבשן-8

תכנית מפורטת מס' ג/14145

מס' 60118  
 מס' 14145  
 מס' 14145

1.2 מקום התוכנית: ליד אלוני הבשן

נ.צ. מרכזי:	מזרח 278.250	צפון 771.700
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
201006		11

1.3 שטח התכנית: 125.742 דונם המדידה בשיטה גרפית.

המודד: דקל עברי, מס. רשיון 694, המסילה 22, נשר, 36885, טל. 8200495-04

#### 1.4 בעלי עניין:

#### בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

קרית הממשלה, נצרת עלית. טל': 04-6558211 פקס: 04-6560021

#### היזם ומגיש התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 04-8350444, פקס. 04-8350500

#### עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר, פורת-שמיר אדריכלות ובינוי ערים

קיבוץ משמר העמק, ד.ג. מגידו. מיקוד: 19236 טלפון: 04-9896017  
פקס: 04-9898920

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.  
לפי תשריט הנחיות סביבתיות: ללא מגבלות.

תמ"א 22 - התוכנית תואמת לתמ"א 22.

תמ"א 3 – תיקון 11ב' – האתר מתחבר לדרך אזורית קיימת מס' 982.

ת.מ.מ. 2 – תיקון 3 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2 – תיקון 3.  
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: חקלאי

תוכנית אב: לא חלה במקום תכנית אב מאושרת.

תוכנית מתאר מקומית: לא חלה במקום תכנית מתאר מקומית מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: לא חלה במקום תכנית מפורטת מקומית מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

#### 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:2,000 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

#### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 2002	עדכון 1
אוקטובר 2002	עדכון 2
ספטמבר 2004	

תקנון/אלוני הבשן-8-Shamir-Srv/porat-shamir/PROJECTS/MEKOROT/02-53

עדכון 3	מרץ 2005
עדכון 4	מאי 2005
עדכון 5	אוגוסט 2006

## 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
חקלאות	שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך חקלאית	שטח צבוע בפסים ירוקים בהירים וירוקים כהים לסרוגין.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
רדיוס מגן (תחום השפעה)	קו מרוסק בצבע כחול כהה.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוזטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוזטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוזטה)

## 1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
חקלאות (תחום השפעה)		125.742	100	123.498	98.22
שטח למתקנים הנדסיים		-	-	1.271	1.01
דרך חקלאית		-	-	0.973	0.77
סה"כ		125.742	100	125.742	100

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי - קידוח מים של "מקורות" - ודרך גישה אליו.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי - לשטח למתקנים הנדסיים ולדרך חקלאית.
- ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.
- ד. ניתן יהיה להוציא היתר בניה עפ"י תכנית זו.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מס' יח"ד
שטח למתקנים הנדסיים	190	

## פרק 3: הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1 שטח למתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע אפור מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים.

- א. המקום מיועד למתקני שאיבה וטיפול במים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
- ב. יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
- ג. המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ד. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לישוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה באתר.
- ה. לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים. מפגע חזותי וכל מטרד אחר. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישורים ממשרד הבריאות ומהמשרד לאיכות הסביבה.

#### 3.1.2 חקלאות:

- א. השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר בתשריט הוא שטח חקלאי. שטח זה ישמש לעיבוד חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.
- ב. רדיוסי מגן: (תחום השפעה)
  1. יקבעו רדיוסי מגן כדלקמן:  
רדיוס מגן א' – 20 מ', רדיוס מגן ב' – 150 מטר, רדיוס מגן ג' – 200 מטר.  
מרכז הרדיוס יהיה במרכז האתר.
  2. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
  3. באזור מגן ב' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
  4. באזור מגן ג' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה, או אזור השקיה בקולחין.
  5. כל היתר בניה וכל פעילות ברדיוס מגן של 200 מטר מהקידוח יותנה באישור משרד הבריאות.

### 3.1.3 דרך חקלאית:

השטח הצבוע בפסים ירוקים בהירים וירוקים כהים לסירוגין בתשריט הוא שטח דרך חקלאית. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות. לא תותר כל בנייה בשטח זה, פרט למתקני דרך.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בנייה מכסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים						קווי בניין במטרים		גודל מגרש מינ' במ"ר	יעוד
מטר	מספר קומות	סה"כ	תכסית מכס'	שטחי שירות מחסן	שמוש עיקרי	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	* (ר' תשריט)			
5	1	15%	15%	-	15%	-	15%	2	קדמי אחורי	1271	שטח למתקנים הנדסיים
		190 מ"ר	190 מ"ר		190 מ"ר		190 מ"ר	2;1.5	צדי		
אסורה כל בנייה											דרך חקלאית

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.

2. הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:

א. רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.

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

ג. חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר סיכונים.

#### ב. תשתיות:

1. מים: לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם לישוב.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב: המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 2.0 מטרים  
מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מטרים.  
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מטרים  
מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)..... 11.0 מטרים  
מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)..... 25.0 מטרים  
*הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.*

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### ג. הוראות כלליות

#### 1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### 3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים.

כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

4. **מבנים להריסה:** אין מבנים להריסה בשטח התכנית.

5. **תנאים לביצוע התוכנית:**

א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. **היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

7. **חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. **עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. **הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. **כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. **סידורים לנכים:**

התכנית עוסקת במתקן הנדסי. אין מבני ציבור בשטח התכנית, ולכן אין צורך בהתקנת סידורים לנכים.

12. **תנאי למתן היתר בניה:** אישור תכנית מפורטת לביצוע וכן אישור תכנית גיאומטריה ע"י מע"צ (גבהים, ניקוז, תאורה וכו')

13. **תנאי צה"ל:**

1. אסורה הכניסה לשד"מ בכל תנאי. יש לתאם את תחילת העבודה מול פיקוד צפון. חל איסור מוחלט לחצות גדרות.

2. יישאר ציר צפונית לקידוח שיאפשר מעבר לטנקים.

3. גובה מגדל הקידוח לא יעלה מעל 33 מ' מעפ"ש.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 – חתימות

<u>חתימת בעל הקרקע</u>	<u>חתימת יוזם התכנית</u>
תאריך:	תאריך:

<u>חתימת המתכנן</u>	<u>אישורי הוועדה המקומית</u>
תאריך:	תאריך:



	<u>אישורי הוועדה המחוזית</u>
<u>אחרים</u>	
<u>תאריך:</u>	<u>תאריך:</u>

תאריך: 20.02.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גולן

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית: קידוח אלוני הבשן-8**

תכנית מפורטת מס' 14145/ג

**1.2 מקום התוכנית: ליד אלוני הבשן**

נ.צ. מרכזי:	מזרח 278.250	צפון 771.700
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
201006		11

**1.3 שטח התכנית: 125.742 דונם** המדידה בשיטה גרפית.

המודד: דקל עברי, מס. רשיון 694, המסילה 22, נשר, 36885, טל. 8200495-04

#### 1.4 בעלי עניין:

#### בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

קרית הממשלה, נצרת עלית. טל': 04-6558211 פקס: 04-6560021

#### היזם ומגיש התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 04-8350444, פקס. 04-8350500

#### עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר, פורת-שמיר אדריכלות ובינוי ערים

קיבוץ משמר העמק, ד.ג. מגידו. מיקוד: 19236 טלפון: 04-9896017

פקס: 04-9898920

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.  
לפי תשריט הנחיות סביבתיות: ללא מגבלות.

תמ"א 22 - התוכנית תואמת לתמ"א 22.

תמ"א 3 – תיקון 11ב' – האתר מתחבר לדרך אזורית קיימת מס' 982.

ת.מ.מ. 2 – תיקון 3 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2 – תיקון 3.  
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: חקלאי

תוכנית אב: לא חלה במקום תכנית אב מאושרת.

תוכנית מתאר מקומית: לא חלה במקום תכנית מתאר מקומית מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: לא חלה במקום תכנית מפורטת מקומית מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

#### 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:2,000 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

#### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 2002	עדכון 1
אוקטובר 2002	עדכון 2
ספטמבר 2004	

תקנון/4/אלוני הבשן-8-53/02-MEKOROT/PROJECTS/porat-shamir-Srv-Shamir

עדכון 3	מרץ 2005
עדכון 4	מאי 2005
עדכון 5	אוגוסט 2006

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
חקלאות	שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך חקלאית	שטח צבוע בפסים ירוקים בהירים וירוקים כהים לסרוגין.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
רדיוס מגן (תחום השפעה)	קו מרוסק בצבע כחול כהה.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוזטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוזטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוזטה)

### 1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
חקלאות (תחום השפעה)		125.742	100	123.498	98.22
שטח למתקנים הנדסיים		-	-	1.271	1.01
דרך חקלאית		-	-	0.973	0.77
סה"כ		125.742	100	125.742	100

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי - קידוח מים של "מקורות" - ודרך גישה אליו.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי - לשטח למתקנים הנדסיים ולדרך חקלאית.
- ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.
- ד. ניתן יהיה להוציא היתר בניה עפ"י תכנית זו.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מס' יח"ד
שטח למתקנים הנדסיים	190	

## פרק 3: הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1 שטח למתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע אפור מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים.
- א. המקום מיועד למתקני שאיבה וטיפול במים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
  - ב. יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
  - ג. המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
  - ד. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לישוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה באתר.
  - ה. לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים. מפגע חזותי וכל מטרד אחר. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישורים ממשד הבריאות ומהמשרד לאיכות הסביבה.

#### 3.1.2 חקלאות:

- א. השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר בתשריט הוא שטח חקלאי. שטח זה ישמש לעיבוד חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.
- ב. רדיוסי מגן: (תחום השפעה)
  1. יקבעו רדיוסי מגן כדלקמן:
    - רדיוס מגן א' – 20 מ', רדיוס מגן ב' – 150 מטר, רדיוס מגן ג' – 200 מטר.
    - מרכז הרדיוס יהיה במרכז האתר.
  2. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
  3. באזור מגן ב' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
  4. באזור מגן ג' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה, או אזור השקיה בקולחין.
  5. כל היתר בניה וכל פעילות ברדיוס מגן של 200 מטר מהקידוח יותנה באישור משרד הבריאות.

### 3.1.3 דרך חקלאית:

השטח הצבוע בפסים ירוקים בהירים וירוקים כהים לסירוגין בתשריט הוא שטח דרך חקלאית. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות. לא תותר כל בנייה בשטח זה, פרט למתקני דרך.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

יעוד	גודל מגרש מינ' במ"ר	קווי בניין במטרים * (ר' תשריט)		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים					גובה בנייה מכסימלי		
		קדמי	אחורי	מפלס מעל כניסה	תחת מפלס כניסה	שמוש עיקרי	שטחי שירות מחסן	תכסית מכס'	סה"כ	מספר קומות	מטר
שטח למתקנים הנדסיים	1271	2	קדמי אחורי	15%	-	15%	-	15%	15%	1	5
		2;1.5	צדי	190 מ"ר		190 מ"ר		190 מ"ר			
דרך חקלאית	אסורה כל בנייה										

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.
2. הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:  
א. רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.  
ב. זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.  
ג. חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר סיכונים.

#### ב. תשתיות:

1. מים: לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם לישוב.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 2.0 מטרים  
מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מטרים.  
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מטרים  
מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)..... 11.0 מטרים  
מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)..... 25.0 מטרים  
*הערה: כמידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.*

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### ג. הוראות כלליות

#### 1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

#### 3. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
4. **מבנים להריסה:** אין מבנים להריסה בשטח התכנית.
5. **תנאים לביצוע התוכנית:**
- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. **היטל השבחה:**  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. **חניה:**  
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
8. **עתיקות:**  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
9. **הוראות הג"א:**  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. **כיבוי אש:**  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
11. **סידורים לנכים:**  
התכנית עוסקת במתקן הנדסי. אין מבני ציבור בשטח התכנית, ולכן אין צורך בהתקנת סידורים לנכים.
12. **תנאי למתן היתר בניה:** אישור תכנית מפורטת לביצוע וכן אישור תכנית גיאומטריה ע"י מע"צ (גבהים, ניקוז, תאורה וכו')
13. **תנאי צה"ל:**
1. אסורה הכניסה לשד"מ בכל תנאי. יש לתאם את תחילת העבודה מול פיקוד צפון. חל איסור מוחלט לחצות גדרות.
  2. יישאר ציר צפונית לקידוח שיאפשר מעבר לטנקים.
  3. גובה מגדל הקידוח לא יעלה מעל 33 מ' מעפ"ש.



## פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 – חתימות

<p><b><u>חתימת יוזם התכנית</u></b></p> <p style="text-align: center;">מקורות, חברת המים הלאומית  מרחב צמוד חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755  מיקוד 31007</p> <p style="text-align: center;">12/11/06 <i>[Signature]</i></p>	<p><b><u>חתימת בעל הקרקע</u></b></p>
<p><b>תאריך:</b></p>	<p><b>תאריך:</b></p>

<p><b><u>אישורי הוועדה המקומית</u></b></p>	<p><b><u>חתימת המתכנן</u></b></p> <p style="text-align: center;">ברוך שמי, אדריכל  מס' רישוי 036514  טל. 04-9896017</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>
<p><b>תאריך:</b></p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p style="text-align: center;">17/11/06</p>

<p><b><u>אחרים</u></b></p>	<p><b><u>אישורי הוועדה המחוזית</u></b></p>
<p><b>תאריך:</b></p>	<p><b>תאריך:</b></p>