

22.11.09 אילן ע"מ ח.א

תכנית מס' ג/16705

מבא"ת 2006

תקנונים 7/גולן - מאגר דינור

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון ועדת מחוזית  
2009-09-28  
נתקבל  
צורת עילית

הוראות התוכנית

תכנית מספר ג/16705

מאגר ומס"ש דינור

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גולן  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה גתן תוקף

מועצה אזורית גולן  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן  
תוכנית מס' 16705/ג  
הועדה המקומית ביישוב  
מס' 2009003 מיום 20100202 החליטה  
להמליץ על נתן חוקף התוכנית הנקראת לעיל  
אלו מלכה  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16705/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
באם 2009003... לאשר את התכנון  
סגן לנתן חוקף  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16705/ג  
מדרטמה בילקוט הפרסומים מס' 6073  
מיום 24.11.09

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לשנות יעוד שטח קלאי לשטח שיעודו מתקן לטיפול בשפכים לשנות יעוד לתחנות שאיבה באניעם וביונתן. להקים מאגר, להקים תחנות שאיבה ולהתקין קווי הולכה לשפכים בין תחנות השאיבה והמאגר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מאגר ומטי"ש דינור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
16705/ג	מספר התוכנית	
6035.7 דונם		1.2 שטח התוכנית
0.8 דונם		שטח תכנית בתשריט קווי הולכה
מילי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
09.2005; 12.2004; 07.2004; 09.2003; 01.2003; 10.2002; 09.2009; 10.2008; 02.2008; 2.2007; 05.2007; 01.2006	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איתוד וחלוקה.	סוג איתוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	276500
		קואורדינטה Y	761500
		קואורדינטה X	269110
		קואורדינטה Y	762860
		קואורדינטה X	274300
		קואורדינטה Y	759970
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	רמת הגולן – דרום מזרחית למושב קשת
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	יונתן, אניעם
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק מהגוש	-	9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מס"ש ומאגר ביוב:

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.03.2002	5058	דרך מאושרת	כפיפות	תכנית ג/11546 המאושרת
26.03.1989	3640	השטח מוגדר כשטח חקלאי. התכנית עפ"י סעיף 2.3.9 בהוראות תמ"מ 2 שינוי 3 והמתייחס למתקן הנדסי.	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 3
27.12.2005	5474	שטחי שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"מ 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	מרקס כפרי, רצועת נהל	כפיפות	תמ"מ 35- תשריט מרקמים
15.07.2003	5206	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 34
18.12.2006	5606	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 34 /ב/3
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"מ 34/ב/4
29.08.2002	5107	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 3 שינוי ב/11
19.12.1995	4363	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 22

תחנת שאיבה אניעים:

26.03.1989	3640	שטח חקלאי	כפיפות	ת.מ.מ. 2 שינוי 3
27.12.2005	5474	שטחי שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"מ 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	מרקס כפרי	כפיפות	תמ"מ 35- תשריט מרקמים
15.07.2003	5206	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 34
18.12.2006	5606	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 34 /ב/3
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"מ 34/ב/4
19.12.1995	4363	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 22

תחנת שאיבה יונתן:

26.03.1989	3640	שטח חקלאי	כפיפות	ת.מ.מ. 2 שינוי 3
27.12.2005	5474	שטחי שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"מ 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	מרקס כפרי	כפיפות	תמ"מ 35- תשריט מרקמים
15.07.2003	5206	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 34
18.12.2006	5606	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 34 /ב/3
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"מ 34/ב/4
19.12.1995	4363	אין מגבלות	כפיפות	תמ"מ 22
07.03.2002	5058	מבני משק ושטח ציבורי פתוח	שינוי	ג/11546

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבישי טאוב	5.2007	-	21	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אבישי טאוב	5.2007	1	-	1:5000	מחייב	תשריט התוכנית
		אבישי טאוב	5.2007	1	-	1:1250	מנחה	נספח בינוי מנחה
		אבישי טאוב	5.2007	1	-	1:10,000 1:250	מחייב	נספח קווי הולכה ותחנות שאיבה
		אלדד שרוני-הנדסה סביבתית	2.2003	-	59	-	מחייב	סקר סביבתי
		אלדד שרוני-הנדסה סביבתית	2.2003	-	15	-	מחייב	השלמה לנספח הסביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המחייבים, במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
שם/ חלקת(ים)	דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
	ronit@golan.org.il	04-6964026		08-6969713	ת.ד. 13 קצרין רמתחן 12900		רשות מקומית מועצה אזורית גולן				

זים בסוג 1.8.2											
שם/ חלקת(ים)	דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
ronit@golan.org.il		04-6964026	6969713	04-1290	ת.ד. 13 קצרין רמתחן 12900		רשות מקומית מועצה אזורית גולן				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
שם/ חלקת(ים)	דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
tzfontichnun@mni.gov.il		04-6453273		04-6558211	ת.ד. 580 חרמון 2 ת.ד. נורת עילית		מנהל מקרקעי ישראל				

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
שם/ חלקת(ים)	דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
a-taub@barak.net.il		04-6938668	052-3494950	04-6934977	כפר כרדום ד.ג. חבל כרזים 12391	512073966	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	17406	006647214		אדריכל
datom@012.net.il		09-7996333	052-8742699	09-7991166	סניכה המושגית, ת.ד. 4146		למסד מודד	1141	034568428		מודד
meir@ime.co.il		04-9580225	054-7759909	04-9580887	גילון ד.ג. 20103		טאיר רוזנטל	27203	051437796		מנהל
esharony@netvision.net.il		09-8854576	052-8833011	09-8854291	ת.ד. 8776 מ.ת. דרום 42160	512739053	אלד שרוני-הנדסה סביבתית	-	51259547		יועץ אקדמי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מטי"ש	מתקן טיפול בשפכים
מתקנים הנדסיים	כל מתקן או מבנה אשר נדרש להקמת הפעלת ו/או שדרוג המטי"ש המוצעים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 הקמת מטי"ש ומאגר מי קולחין  
2.1.2 הקמת תחנות שאיבה על קווי ההולכה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח שיעודו מטי"ש, מאגר ביוב, שטח דרך ושטח למתקנים הנדסיים.  
2.2.2 שינוי יעוד משטח מבני משק ושצ"פ לשטח מתקנים הנדסיים  
2.2.3 קביעת הוראות פיתוח

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

מאגר ומטי"ש דיזור: סה"כ שטח התוכנית - 6035.7 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	90	+90	-	מ"ר	מאגר ביוב

תחנות שאיבה: סה"כ שטח התוכנית - 0.8 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	150	+150	-	מ"ר	שטח מתקנים הנדסיים - תחנת שאיבה יונתן, תחנת שאיבה אנעס



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד	אתר עתיקות
	661	שטח הקלא/תחום השפעה	661
	831	דרך מוצעת	
	821	דרך מאושרת	
	741	מאגר ביוב ומטי"ש	741
	280/1-280/2	מתקנים הנדסיים (בנספח קווי הולכה)	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שטח הקלא/תחום השפעה
4.1.1	שימושים
א.	השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק, ומתוחם בקו מקווקו בצבע אמור בתשריט, הינו שטח הקלא/תחום השפעה.
ב.	בשטח זה אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ו/או מוסדות לציבור ובריאות בטווח קצר מ-500 מטר מגבולות מתקן הטיפול. זאת עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי.
4.1.2	הוראות
א.	אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ו/או מוסדות לציבור ובריאות בטווח קצר מ-1000 מטר מגדר המאגר. זאת עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי.
ב.	בשטח זה יחולו כל ההוראות והגבולות הבניה בהתאם לתכנית ג/6540 המאושרת.

4.2	מאגר ביוב
4.2.1	שימושים
א.	השטח הצבוע בתכלת בתשריט יהיה שטח המיועד למאגר ביוב "מאגר ומטי"ש דינורי".
ב.	בשטח זה יותר להקים מבני שירות ותשתיות הנדרשים להפעלת המאגר, משרד, מאגר קולחין, בריכות טיפול, מבנה חשמל, מכון שאיבה.
4.2.2	הוראות
א.	אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ו/או מוסדות לציבור ובריאות בטווח קצר מ-500 מטר מגבולות מתקן הטיפול. זאת עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי.
ב.	אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ו/או מוסדות לציבור ובריאות בטווח קצר מ-1000 מטר מגדר המאגר. זאת עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי.
ג.	התכנון הוא כלי במקרה של תקלה במתקן הטיפול יגלשו השפכים למאגר הקולחין הנמצא בסמוך למטי"ש. לא תהיה גלישת שפכים לשטח הפתוח.
ד.	הוראות בניה כמפורט בסעיף 5.

4.3	<b>מתקנים הנדסיים-תחנות שאיבה</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	השטח הצבוע סגול בתשריט "קווי ההולכה ותחנות השאיבה" הינו שטח למתקנים הנדסיים, וישמש לתחנות שאיבה על קווי ההולכה.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א.	בתשריט קווי ההולכה מסומנים 2 אתרים של תחנות שאיבה: אניעם ויונתן. בכל אתר יותר להקים תחנת שאיבה בשטח כולל של לא יותר מ-70 מ"ר שטח עקרי.

4.4	<b>שטח לדרכים</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	הצבע האדום בתשריט יהיה שטח המיועד לדרך מוצעת.
ב.	הצבע החום בתשריט יהיה שטח המיועד לדרך קיימת.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	השטח ישמש למעבר כלי רכב, חניה, מעבר הולכי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גיגון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

סוג אזורי	צדדי- שואלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	צפיפות (יחיד לרובם נטר)	מספר יחיד משטח (השטח)	הכפית (%)	אחוזי בניה מולכים	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזרז/ מרבי (בדונם)	מס' זמ' שטח	יעד
				מחנות	מפלס							קדמי	קובעות	מחנות			
3	3	3	3	-	1	4	-	-	0.04	0.04	90	-	-	90	74.1	מאגר בריב	
3	3	3	3	-	1	4	-	-	37.5	37.5	75	-	-	75	280/1	מתקנים הלוגיסטיים- התות שאיבת אגנים	
3	3	3	3	-	1	4	-	-	12.5	12.5	75	-	-	75	280/2	מתקנים הלוגיסטיים- התות שאיבת יתונן	

\* תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הבנייה אל מחנות מפלס הבנייה בסמוכות ועדה מקומית  
 \*\* הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או התפרה הנמוכה מבין השתיים; מן התקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

**6. הוראות נוספות****6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.2 ניקוז**

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

**6.3 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים**

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

**6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
קו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשטאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הכלתי מיננת 2006)

**6.6 אשפה**

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

**6.7 איכות הסביבה****6.7.1 שמור ושיקום נופי**

- א. יש להקפיד שתנועת הרכב וכלי ההנדסה אל האתר ומחוצה לו יעשו על תוואי אחד המתבסס על רשת הדרכים הסלולות וכבישי הגישה הקיימות.
- ב. מדרון הסלולה, יעוצב על בסיס התכנון ההנדסי המדרון החיצוני בשיפוע 1:3
- המדרון החיצוני בשיפוע 1:4
- מדרונות תאלת הגלישה בשיפוע 1:2
- ג. בהיקף המאגר תותקן גדר סבכה מתועשת מגלונות בצבע טבעי - ראה פרוט נלווה.
- ד. בתקף האתר בתחום האזור המוגדר בתכנית שיקום נופי יבוצע עיבוי נטיעות של צמחיית חברת השזיף המצוי הקיימת.
- ה. במהלך עבודות התפירה של האתר וקוי ההולכה פני הקרקע יחשפו. עפר החשיפה ישמר בקרבת מקום. במקביל לפעולה זו יעשה איסוף של צמחי פקעת וגיאופיטים משכבת החשוף לפי הנחיות מפקח רשייט.

**6.7.2 סביבה**

- א. במאגר יבנו מתקנים לגלישת תרום וגלישת עודפים לתעלת נייט סמוכה המובילה מי נגר עילי לכיוון מאגרי הגולן. (עפ"י תכנון הנדסי).
- ב. מתקני אתראה על חוטיים יחוברו עם גששים למתקני הגלישה להודיע למרכז הבקרה.
- ג. מד מפלס גובה פני מים סטטי ימוקם בסמוך למתקן היציאה לתת חיווי על גובה פני המים במאגר.
- ד. חיווי אלקטרוני יתקבל ע"י מתמר לחץ שיתובר על קו היציאה מהמאגר ויעביר את החיווי המתקבל למרכז הבקרה. חיווי זה יאפשר לקבל התראה במידה ותהיה ירידת מפלס חדה.
- ה. יש להימנע מיצירת שפכי עפר חשופים – מניעת סחף.
- ו. חל איסור ל"שאול" קרקע מאיזורים שסמוכים לנחלים היכולים לפגוע בתואי הנחלים. לא יסולקו עודמי עפר בסביבת האתר אלא רק באתר עצמו (לסוללות).
- ז. אחת לשנה תבוצע הסרת הצמחייה ובולדרים בתעלת הניקוז.
- ח. אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ואו מוסדות לציבור ובריאות בטווח קצר מ-1000 מטר מגדר המאגר.
- ט. אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ואו מוסדות לציבור ובריאות בטווח קצר מ-500 מטר מגבולות שטחי החשקיה.
- י. משטר דיגום, ניטור ובקרה של איכות הקולחים במוצא המאגר יקבעו ע"י הרשויות המוסמכות (משרד איכות הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות) בתנאי ההפעלה של המתקן. דיווח תקופתי על פעילות המתקן וכל נתון אחר שידרש ( לדוגמא: מעקב אחר טיב הקרקע בשטחים המושקים בקולחי המתקן) ימסר עפ"י דרישת הרשויות ואו עפ"י שגרת דיווח שתקבע בתנאי ההפעלה של המתקן.

**6.7.3 מגבלות בתחום השפעה**

- א. אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ואו מוסדות לציבור ובריאות בטווח קצר מ-500 מטר מגבולות מתקן הטיפול, זאת עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי.
- ב. אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ואו מוסדות לציבור ובריאות בטווח קצר מ-1000 מטר מגדר המאגר, זאת עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי.

**6.8 תנאים לביצוע התכנית**

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

**6.9 חלוקה**

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**6.10 הפקעות**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
**במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:**  
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**6.11 רישום**

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

**6.12 מבנים קיימים**

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**6.13 מבנים להריסה**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

**6.14 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.15 חניה**

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

**6.16 עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבנין במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.17 הוראות הג"א**

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

**6.18 כיבוי אש**

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

**6.19 נגר עילי**

מי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגה העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרות יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

**6.20 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
  - ב. תנאי לקבלת היתר בניה אישור צ.ה.ל.
- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/פקח התעבורה המחוזי.

**7. ביצוע התוכנית**


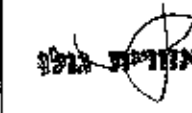
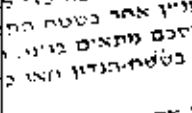
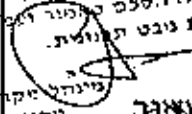
**7.1 שלבי ביצוע**

התוכנית תבוצע בשלב אחד.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מועצה אזורית גולן			מגיש התוכנית
		מועצה אזורית גולן			יוזם בפועל (אם ידוע)
		מועצה אזורית גולן			בעלי עניין בקרקע
		אבישי טארו תכנון אזורי ובינוי ערים מרוזים ד.ג.ה.ל ברא"ם טל 09-6934977 - 06 פקס 06-6938468	006847214	אדריכל אבישי טארו	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח קווי הולכה, <u>סקר סביבתי</u>		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריטת התוכנית <sup>(3)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריטת ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין טכנישם (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.5	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	1.8	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
	8.2		✓	

<sup>(1)</sup> מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריטת התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>131</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במתחז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		* שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		* שמירת מקומות קדושים		
✓		* בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איתוד וחלוקה <sup>132</sup>
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איתוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיתוד וחלוקה (בתוכנית איתוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>133</sup>
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי <sup>134</sup>
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן <sup>135</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>131</sup> עפ"י תקנות התכנון והמנהל, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, וא עפ"י החלטות/החזיות נוסד התכנון.

<sup>132</sup> מספרי הטפסים שהייחסים לחלק אי במהל מבאיית – "החזיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>133</sup> ראה התייחסות לנושא כטיק 20 בטבל ובהחזיות האנף לתכנון נושא במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

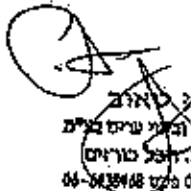
<sup>134</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לזוהה בלבד למגנה קיים ללא שינוי ייעוד.

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/16705 ששמה מאגר ומט"ש דינור (להלן – "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
  3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומתיתו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ  
א. מאיר רוזנטל- מהנדס- תכנון המאגר
- ב. \_\_\_\_\_
- ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט).
  5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.  
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
אבישי טאוב  
תכנון אדריכלי והנדסה ערים בי"מ  
טורים ד.ה.ה.כ.ל טורים  
טל 06-4234977-06 מזה 06-4234977-06

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית
--------------------------------------

אני החתום מטה אלן גבי (שם), מספר זהות 5125954-7 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 16705 ששמה לשע אגודת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (תגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום בטיחות שלא חלה לגבי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים סקר בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלון שחני-החט סניגטוק בנימין  
 ת.ד. 8776, הארבעות 9  
 א.ת. נתניה 42160  
 טל' 09-8854291  
 09-8854296  
 חתימת המצהיר

16/9/08  
 תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 16705/6

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16/3/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



1141  
מספר רשיון

ד"ר אורי שמש  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.11.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



1141  
מספר רשיון

ד"ר אורי שמש  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טענה אישור / לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערך על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.