

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז תל אביב-יפו
04-08-2010
נ. ז. ק. ג.
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/15467

חוות טורבינות רוח ברמת הגולן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 15467 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 7.4.10 לאשר את התוכנית סמנכ"ל לתכנון יוסף ברון י"ר הועדה המחוזית</p>
--	--

	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 15467 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הצורך הלאומי בהגדלת היקפי הייצור של חשמל באנרגייה מתחדשת נקבע בהחלטות ממשלה וביעדי תכנית האב למשק החשמל של משרד התשתיות. הניצול של אנרגיית רוח – כאנרגיה מתחדשת מקטין את התלות של מדינת ישראל ביבוא דלקים, מקטין את זיהום האוויר והשפעותיו בתחום בריאות הציבור ותורם להפחתת פליטת גזי חממה התורמים להתחממות כדור הארץ.

התכנית באה לאפשר את הגדלת ייצור החשמל באנרגיה מתחדשת בחוות הרוח הקיימת שבתל עסנייה ע"י שימוש בטכנולוגיה ובציוד חדיש של טורבינות רוח שיחליפו את הציוד הקיים. הטכנולוגיה של ייצור חשמל באמצעות טורבינות רוח הינה טכנולוגיה מוכרת ומוכחת בעולם. טורבינות הרוח מנצלות את אנרגיית הרוח לסיבוב הלהבים, שבתיווכה של מערכת תמסורת, מניעים גנרטור המייצר חשמל. הטורבינות בתכנית זו יהיו מסוג המייצר 2-3 מגהוואט. מקור האנרגיה הבלעדי לייצור החשמל המוצע בתכנית הינו אנרגיית הרוח המתחדשת וללא שימוש בדלקים. חוות טורבינות הרוח תחובר לרשת החשמל באמצעות חיבור לקו מתח גבוה העובר בתחום התכנית, לאורך דרך אזורית 982.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>חוות טורבינות רוח ברמת הגולן</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>15467/ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>3,475.685 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מילוי תנאים להפקדה</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>7</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>20.7.2010</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>• וועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>ל.ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	278,100
		קואורדינטה Y	777,200

1.5.2 תיאור מקום אזור תל עסניה, צפון מזרח רמת הגולן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גולן

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שטח פתוח עסניה, רמת הגולן

ל.ר. שכונה
ל.ר. רחוב
ל.ר. מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	• מוסדר	• חלק מהגוש		16,17,19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 2/ד/10	הכפפה	הוראות לתחנות כוח קטנות לייצור חשמל	4687	15/10/98 כ"ה בתשרי תשנ"ט
תמ"א 3 ב-11	הכפפה	דרך אזורית מס' 982	5107	29/08/2002 כ"א באלול תשס"ב
תמ"א 35	הכפפה	מרקם שמור ארצי שמורות טבע וגנים. רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.	5474	27/12/2005 כ"ז בכסלו תשס"ו
תמ"א 34 / 3ב	הכפפה	עורקי ניקוז משניים	5606	18/12/2006 כ"ז בכסלו תשס"ז
תמ"א 22	הכפפה	יער נטע אדם קיים	4363	19/12/95 כ"ו בתשרי תשנ"ו
תמ"מ 3/2	הכפפה	חוות רוח, שמורת טבע, מרחב פתוח, אזור חקלאי, קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי.	3640	26/03/89 י"ט באדר ב' תשמ"ט
תמ"א 4/ב/34	הכפפה	א 1 – פגיעות מי תהום גבוהים	5704	20.08.2007
ג/13606	הכפפה	שמורת טבע – רכס בשנית	5480	12.01.06
ג/14752	הכפפה	שמורת טבע מסיל עסניה	5452	3/11/2005 חשוון תשס"ו
ג/5518	שינוי	תכנית מפורטת לחוות רוח ברמת הגולן	4067	20/12/92 כ"ה כסלו תשנ"ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל אלכס קנו	20.07.2010	ל.ר.	23	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל אלכס קנו	20.07.2010	1	ל.ר.	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית ומע"צ	מהנדס חביב חרד	21/02/2009	1	ל.ר.	1:500	מנחה	נספח תנועה
	וועדה מחוזית	אדריכל אלכס קנו	20/07/2009	1	ל.ר.	1:5000	מנחה	נספח בנייני מיקום הטורבינות וחיבור השמל לקו חשמל ראשי
	וועדה מחוזית	אסיף אסטרטגיות בע"מ, מרכז הצפרות הישראלי, אינג' אלי בורחנה	21/02/2009	ל.ר.	90	ל.ר.	מחייב	תסקיר השפעה על הסביבה כולל סקר ציפורים וחוות דעת אלקטרו-מגנטית.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (ל.ר.)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	msd_wind@netvision.net.il	04-6820289	ל.ר.	04-6820290	תי"ד 2 קצרין / 12900	513550863	אנרגית רוח ירוקה בע"מ	אנרגית רוח ירוקה בע"מ	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אנרגית רוח ירוקה בע"מ	513550863	תי"ד 2 קצרין / 12900	04-6820290	ל.ר.	04-6820289	msd_wind@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	17105	04-6558211	ל.ר.	04-65605211	ל.ר.	04-6558211	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אנרגית רוח ירוקה בע"מ	513550863	תי"ד 2 קצרין / 12900	04-6820290	ל.ר.	04-6820289	msd_wind@netvision.net.il	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
alexknaz@gmail.com	04-8598170	04-8598170	רח' בית אל 41 חיפה 34561	21070	002058345	אלכס קנז	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
inf.horizon@gmail.com	04-6983677	04-6983677	ת"ד 745 מגידל שמש רמת הגולן 12438	1261	036227775	אבנ סאלח מג'ד	מודד	מודד
hadad-h@zahav.net.il	04-6552570	04-6460964	ת"ד 293 נצרת	21091	21027875	חדד חביב	מהנדס תנועה	יועץ תנועה

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
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן.
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון וכל וועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

- א. התוויית שטח לחוות אנרגיית רוח "עסניה" לצורך החלפה והקמת טורבינות לייצור חשמל בהיקף מקסימאלי של 13.5 מגה וואט וכן למבנה פיקוד, מתחם שנאים ומבנה חשמל.
- ב. הסדרת דרך גישה לחוות רוח "עסניה" מדרך מס' 982.
- ג. הקלה בקו בניין של דרך אזורית מס' 982 להתחברות המוצעת בקו – 0.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בהוראות הבניה בתכנית ג/5518 והכפפת הוראות תמ"א חלקית 10 לתחנות כוח קטנות כדי לאפשר הקמת מגדלי טורבינות רוח לייצור חשמל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

3,475.685 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				ל.ר.	מ"ר	מגורים
				ל.ר.	מס' יח"ד	
				ל.ר.	מ"ר	מגורים מיוחד
				ל.ר.	מס' יח"ד	
				ל.ר.	מ"ר	מסחר
				ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
				ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
				ל.ר.	חדרים	תיירות
				ל.ר.	מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי לכל יעודי קרקע	תחום השפעה	אתר עתיקות		
101,102,103	102,103		101,102,103,104	מתקנים הנדסיים
	501,502	501	501,502,503,504	שטחים פתוחים לפי תמ"מ 3/2
401	401	401	401,402	שמורת טבע
301,302	303		301,302,303	דרך מאושרת
			201	דרך מוצעת
			601	יער

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 מתקנים הנדסיים.****4.1.1 שימושים**

- 8 טורבינות רוח לייצור חשמל בכושר ייצור מקסימאלי של 13.50 מגה וואט שעה ומתקנים טכניים נלווים, מבנה פיקוד, מתחם שנאים ומבנה חשמל.
טורבינות הרוח מנצלות את אנרגיית הרוח לסיבוב הלהבים שבתיווכה של מערכת תמסורת מניעים גנרטור המייצר חשמל. הטורבינות יהיו מסוג המייצר 2-3 מגהוואט.
מקור האנרגיה הבלעדי לייצור חשמל המוצע בתכנית הינו אנרגיית הרוח וללא שימוש בדלקים.
חוות טורבינות הרוח תחובר לרשת החשמל באמצעות חיבור לקו מתח גבוה העובר בתחום התכנית ומתחבר לקו מתח לאורך דרך אזורית 982.

4.1.2 הוראות

- על שטח זה חלות ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן הוראות תמ"א 10/ד/2.
- סידור העמדת הטורבינות במרחב יהיה בשורה אחת.
 - גובה המגדלים לטורבינות רוח לייצור חשמל לא יעלה על 80 מטר.
 - משטח בסיס המגדל והשנאי שמעל פני הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר.
 - תותר סלילת דרך עפר ברוחב עד 6 מ' אשר תחבר את המגדלים.
 - על כל ראש מגדל טורבינה תהיה תאורת לילה תקנית וכן יצבע המגדל בצבעי אזהרה לפי דרישת ח"א והגורמים המוסמכים ובאישור הועדה המקומית.
 - המרחק המינימאלי בין עמודי המגדלים יהיה כ- 2 קטרי להבי הטורבינה.
 - המגדלים יחוברו אל מתקן החשמל המרכזי הנמצא מחוץ לתחום התכנית בעזרת כבלי חשמל תת קרקעיים.
 - סכנת פגיעה בציפורים:
- במהלך שלוש שנות ההפעלה הראשונות של החווה יקבע נוהל הפעלה של הטורבינות למקרה של סכנה ממשית לפגיעה בציפורים.
 - הנוהל יקבע בהסכמת המשרד להגנת הסביבה, רשות הטבע והגנים ויזמי התכנית, עד לא יאוחר משלוש שנים ממועד הפעלת החווה.
 - בתקופת הביניים, ממועד הפעלת החווה ועד קביעת הנוהל המוזכר לעיל, אם יתברר כי קיימת סכנה ממשית לפגיעה בציפורים, תהא לועדה המקומית לתכנון ובניה הסמכות להורות על אופן הפעלת הטורבינות בתקופה שבה קיימת סכנה ממשית כאמור, לרבות שעות פעילותן ואף להורות על הפסקה זמנית של פעילותן, זאת כל עוד קיימת סכנה ממשית כאמור.

4. במידה ולא ניתן יהיה להגיע להסכמה בדבר הנוהל, הנושא ידון ויוחלט בוועדה מחוזית צפון.
- ט) בכל מקרה של מציאת שרידי עופות בשטח החווה ידווח לגורמי רטי"ג באזור (מרחב גולן) כחלק מהנוהל שהוגדר בסעיף ח' לעיל.
- י) הטורבינות הישנות והתשתיות שיפורקו, יסולקו מהחווה לאתר/מפעל מאושר על ידי הרשויות המוסמכות.
- יא) העתקת עצים תעשה על פי הוראות אנשי מקצוע מהקרן הקיימת לישראל. יש לקבל את אישור פקיד היערות לביצוע ההעסקה.
- יב) הקמת טורבינות רוח בתחום שמורות טבע, תעשה בתאום עם רשות שמורות הטבע.
- יג) מבנה הפיקוד והדרכה, מבנה חשמל, השנאים והתחמ"ש יתוכננו, ככל הניתן, באופן משתלב בנוף תוך שימוש בבחירת החומרים, הסתרה בצמחיה, צביעה בצבעים משתלבים בנוף וכד'. מיקום והעמדת המבנים בתשריט התכנית הינו מנחה וסכימטי בלבד. הקמת מבנה הפיקוד והדרכה, מתחם לשנאים ומבנה חשמל תותר רק במגרש 104.
- יד) מרחב התכנית וכללותו לא יגודר אלא בנקודות מסוימות בהן הגידור הינו מחויב בשל סיבות בטיחות וזאת בתאום והסכמת הוועדה המקומית.
- טו) תכנית ממשקית:
- טרם תחילת ביצוע התכנית תוכן, ע"י יוזם התכנית, תכנית ממשקית, בתאום עם רטי"ג, לצמצום מקורות למשיכת ציפורים בקרבת הטורבינות. התכנית תתייחס, בין השאר, להיבטים הבאים:
- 1) האפשרות להימנע מיצירת דרך מצעים חדשה והתבססות על דרך מהודקת הניתנת לשיקום וכן בחינת האפשרות ליצירת דרכי נסיעה מהודקות בלבד.
 - 2) בחירת משטחי העבודה תוך בחינת היתרונות והחסרונות בהתאם למיקום נקודתי של כל טורבינה.
 - 3) בחינת האפשרות לעשות שימוש בדרך כחלק ממשטח העבודה.
 - 4) מניעת פגיעה בערוצי זרימה.
 - 5) שמירת שכבת החישוף העליונה ושימוש בשכבה זו לשיקום נופי.
 - 6) בחינת האפשרות למקם את משטחי העבודה בטופוגרפיה שונה ממיקום הטורבינה עצמה.
 - 7) עונות מומלצות לביצוע עבודות התשתית וההקמה.
 - 8) עבודות התשתית להולכת כבלים תת קרקעיים בתחום התכנית ושיקום השטח.
 - 9) בחינת ההיבטים של העתקת עצים וגיאופיטים, בכלל זה: ליווי ופיקוח, בחינת האפשרות להשיב עצים למקומם עם תום עבודות ההקמה, השקיה, העתקת עצים ודילול צמחיה בקרבת הטורבינות במטרה לצמצם את משיכת העטלפים והעופות.
 - 10) הוראות למניעת פגיעה בשטחים הפתוחים במהלך עבודות הביצוע, בין השאר, מניעת פגיעה של כלים הנדסיים כבדים.
 - 11) הוראות לצמצום הפגיעה בזוחלים
 - 12) עבודות עפר – ניסיון לעמוד ב"מאזן אפס" של עודפי עפר בתוך שטח התכנית, היבטים של הובלת עפר, איתור שטח לערום זמני של עודפים, בחינת האפשרות לתכנן עבודות הביצוע באופן שיעשה שימוש מיידי בחומר למניעת ערום זמני.

4.2 שמורת טבע.

4.2.1 שימושים

כאמור בתכניות מס' – ג/13606, ג/14752

4.2.2 הוראות

בתחום רצועת השפעה של עורק ניקוז, כמסומן בתשריט, תתואם כל בקשה להיתר בניה עם רשות הניקוז.

4.3 שטחים פתוחים - יעוד עפ"י תמ"מ 3/2.

4.3.1 שימושים

כאמור בתמ"מ 3/2. מבנה פיקוד ומתקני חשמל המסומנים כמבנים להריסה בתשריט התכנית, יהרסו לאחר השלמת הקמת מבנה פיקוד ומתקני חשמל חדשים באזור יעוד למתקנים הנדסיים – מגרש 104.

4.3.2 הוראות

בתחום רצועת השפעה של עורק ניקוז, כמסומן בתשריט, תתואם כל בקשה להיתר בניה עם רשות הניקוז

4.4 יער נטע קיים

4.4.1 שימושים

כאמור בתמ"א 22

4.4.2 הוראות

לפי הוראות תמ"א 22

4.5 דרכים

4.5.1 שימושים

סטנדרטי לפי חוק תכנון ובניה

4.5.2 הוראות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתיקוני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

קווי תשתית יונחו לאורך הדרכים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים **				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדיום (יח"ד/נטו)	הכסית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		מתקנים הנדסים	
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי	שרות	קדמי		צדדי-ימני
ל.ר.	104	2000.0	302.0	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	15.10	4.50	1**	ל.ר.	100*	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

* מדידת גובה תמך בצורה אנכית מפני הקרקע הטבעית או חפירה, הנמוך מבין שניהם.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים לביצוע התכנית**

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

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התש"כ - 1965.

6.4 חלוקה

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
 ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

6.5 רישום

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

6.6 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשלי"ח - 1978.

6.7 שירותי כבאות

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

6.8 הוראות חניה

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

6.9 מבנים קיימים

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

על מבנים אלו חלים ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין 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.

6.10 מבנים להריסה

קבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרוייקט מותנים בהעתקת המבנה של חדר הבקרה וחיבור החשמל המסומנים להריסה.

6.11 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או עמודי חשמל או משולב במבנה המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך -	0.5 מ"
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת	1.0 מ'
שנאי על עמוד	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של העמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתן לחברה הזדמנות לתוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.12 מים

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

6.14 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.15 ביוב

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

6.16 אשפה

תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.17 הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.18 מי נגר עילי

הוראות לפי תמ"א 4/ב/34 לאזור א-1

מי נגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	פירוק טורבינות קיימות והכנת יסודות לטורבינות חדשות	סילוק הטורבינות הישנות והתשתיות הנלוות.
2	היתר בניה לטורבינות חדשות, מבנה משרד ופיקוד ומבנה חשמל	ביצוע ראשוני של צומת הגישה לאתר מדרך 982. אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל.
3	הקמת הטורבינות חדשות, מבנה משרד ופיקוד ומבנה חשמל.	הכנת תכנית ממשקית, בתאום עם רט"ג, כאמור בס' 4.1.2 ט"ו. השלמת צומת הכניסה לאחר הכנסת הטורבינות והעמדתן לפי תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז) שיאושרו ע"י "החברה הלאומית לדרכים" ועל חשבון יוזם התכנית.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות/תאגיד	שם פרטי ומשפחה	
3.8.10	אנרגית רוח ירוקה בע"מ GREEN WIND ENERGY LTD.	אנרגית רוח ירוקה בע"מ	513550863		מגיש התוכנית
3.9.10	אנרגית רוח ירוקה בע"מ GREEN WIND ENERGY LTD.	אנרגית רוח ירוקה בע"מ	513550863		יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל ישראל מקרקעי			בעלי עניין בקרקע
3/8/10	הקנו אתר כולל זכויות ערים עבר לרשות סנה טל 052-488914/052-48607		002058345	אלכס קנו אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
		אם כן, פרט: 1. תכנית בינוי – מיקום טורבינות. 2. נספח תנועה מאושר ע"י מע"צ.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
		מספר התוכנית	X	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	X
		מחוז	X	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
X		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	X	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	X	האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל אלכס קנו, מספר זהות 002058345, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/15467 ששמה חוות טורבינות רוח ברמת הגולן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 21070.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
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.

אדריכל אלכס קנו / בונה ערים
 סניף ראש ענה
 טל 052-480411 / 06/934607
 חתימת המצהיר

3/8/10
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה חדד חביב, מספר זהות 21027875,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/15467 ששמה חוות טורבינות רוח ברמת הגולן (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מהנדס תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד המשפטים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 21091
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה-תכנון צומת דרכים לדרך 982 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.

חדד חביב
 חתימת המצהיר
 חוד"ח מ"מ נושאים בע"מ
 אנג' הדאד חביב
 יועץ תנועה

30.7.10
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 15467/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/06/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו סאלח מג'ד
מחנדם ומודד
מוסמך 1261
חתימה

1261
מספר רשיון

אבו סאלח מג'ד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3/8/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו סאלח מג'ד
מחנדם ומודד
מוסמך 1261
חתימה

1261
מספר רשיון

אבו סאלח מג'ד
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 20/06/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

אבו סאלח מג'ד
מחנדם ומודד
מוסמך 1261
חתימה

1261
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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר 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.			