

תכנית מס' ג/13629

מבאיית 2006 7008980

תקנונים 8 גולן-מאגר ביוב ומטי"ש אורטל.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז האזור
04-10-2010
2010

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/13629
מאגר ביוב ומטי"ש אורטל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית מאגר ביוב מס' ג/13629 הועדה המקומית בישיבה מס' 2002003 מיום 02/10/07 החליטה להמליץ על מתן תוקף התכנית חלקית לטוב יעקב קוב סמנכ"ל ת"ח</p> <p>אלי מלכה יו"ר הועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/13629 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.10.10 לאשר את התוכנית סמנכ"ל לתכנון יעקב ב"ן יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/13629 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6173 מיום 16.12.10 16/09/2010</p>	

תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה ליעד שטח ללא תכנית מתאר/ מפורטת לשטח מאגר ביוב ומטי"ש אורטל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מאגר ביוב ומטי"ש אורטל
	מספר התוכנית	13629/ג
שטח התוכנית		6037.1 דונם
מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	06.09
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל.ר
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
	קואורדינטה X	270750
	קואורדינטה Y	779000

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לקיבוץ אורטל

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. גולן
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	צפונית לקיבוץ אורטל
	שכונה	-
	רחוב	-
	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	-	6,27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	שטחי שימור משאבי מים. רגישות נופית סביבתית גבוהה. שטח ביטחוני, שטחי אש ושטחים סגורים.	כפיפות	תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות ✓
27.12.2005	5474	מרקם כפרי, מרקם שמור ארצי, יער ויעור.	כפיפות	תמ"א 35- תשריט מרקמים
15.07.2003	5206		כפיפות	תמ"א 34- למשק המים (ביוב) ✕
18.12.2006	5606	עורק ניקוז משני	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'3- משולבת למשק המים- נחלים וניקוז ✓
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה.	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'4- ✓
19.12.1995	4363	יער נטע אדם קיים	כפיפות	תמ"א 22 ✓
26.03.1989	3640	קרקע חקלאית. שטח לאיגום קיים/מתוכנן קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי, קו אספקת מים קיים, אתר טבע מיוחד	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 3 ✕ 27
29.08.2002	5107	אין מגבלות	כפיפות	תמ"א 3 שינוי 11 ב' ✓

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	23	-	-	המסמך	אבישי טאוב		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 5000 1: 2500	-	1	1		אבישי טאוב		
נספח בינוי	מנחה	1: 2500	-	1	1		אבישי טאוב		
נספח קווי הולכה	מנחה	1: 10000	-	1	1		לביא נטיף		
מסמך סביבתי	מנחה	-	5	-	-		לביא נטיף		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
 1.8.1 מניש התכנית

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
202000/ 6,27	ronit@golan.org.il	04- 6964026	-	04- 6969713	קצרין ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	מועצה מקומית אזורית גולן	-	-	-

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	מועצה אזורית גולן	קצרין ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	04- 6969713	-	04- 6964026	ronit@golan.org.il

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6453273		04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עלית ישראל	מנהל מקרקעי ישראל						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	מספר שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
a-taub@barak.net.il	04-6938468	0523-494950	04-6934977	כורזים-ד.ג. חבל כורזים 12391	512073966	17408	006847214	אבנשי טאוב	אדריכל	מודד	עורך ראשי / מודד
mate@netofam.co.il	04-6785643	052-2694954	04-6782595	מצפה נטופה ד.ג.גליל תחתון 15295	בר מדידות והנדסה בע"מ	697	56439219	מתי חן ציון	מודד	מודד	
Lavi-ra@inter.net.il	04-8227101	050-5312125	04-8325647	רח' ציון 14 חיפה 32295	לבנא נטיף	-	9240409	גד יוס טוב	מהנדס	מהנדס	מהנדס / המאגר

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

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 מאגר ביוב ומטי"ש אורטל.
2.1.2 הסדרת דרך גישה למאגר ביוב ומטי"ש אורטל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 יעוד שטח למאגר מים, מתקנים הנדסיים ודרך מוצעת.
2.2.2 קביעת הוראות פיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6037.1 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
						ל.ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
תחום השפעה מעורק משני	עתיקות	הנחיות מיוחדות (שימור חזותי)	תחום השפעה		
740-741			740-741	740-741	מאגר מים
280			280	280	מתקנים הנדסיים
			710-711	710-711	יעוד מתמ"א 22
660-661	660	661	660-663	660-663	מגבלות בניה ופיתוח
			830	830	דרך

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	מאגר מים
4.1.1	שימושים
א.	השטח הצבוע תכלת בתשריט יהיה שטח המיועד להקמת מאגר מים לביוב. תא שטח 740 - ישמש למאגר גאויות קיים.
ב.	תא שטח 741 - ישמש למאגר ביוב. השימושים למאגר הקולחים יהיו ע"פ סעיף 9.3 לתמ"א 34 : - מאגר לרבות המיתקנים הקשורים ישירות לתפעולו. - דרך גישה ודרכים פנימיות. - מיתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים. - קווי ומתקני תשתית, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל מאגר קולחים. ותור הקמת תחנת שאיבה, חדר חשמל ובקרה, מתקני צנרת וסככות לני"ל.
ג.	ותור הקמת תחנת שאיבה, חדר חשמל ובקרה, מתקני צנרת וסככות לני"ל.
4.1.2	הוראות
א.	ציר נחל ותחום השפעתו- כל פעולה בתחום זה יעשה בתאום עם רשות הניקוז.
ב.	תא שטח 741 - יחולו על תא שטח זה הוראות המסמך הסביבתי הנלווה.

4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
א.	השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש למתקנים הנדסיים.
ב.	בתא שטח 280 יותר להקים מבני שירות ותשתיות הנדרשים להפעלת המאגר והמט"ש (מט"ש אורטל) כגון בריכות ומשטחי בטון, מבנה הפעלה מרכזי, מבנה חשמל, מבנה מונים, מבנה מכוונות ושירות.
ג.	השימושים למתקנים הנדסיים יהיו ע"פ סעיף 7.5 לתמ"א 34 : - מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה. - דרך גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירות המתקן. - מבנה מנהלה תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות מתקן טיפולי. - מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים. - קווי ומתקני תשתית ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מתקן הטיפול אחרי קווי ומתקני תשתית. - מבני עזר, מחסן, סככות למתקנים, חדר חשמל ובקרה, סככת תחזוקה, מתקני טיפול ומתקנים נלווים לני"ל.
ד.	ותור הקמת תחנת שאיבה, חדר חשמל ובקרה, מתקני צנרת וסככות לני"ל.
4.2.2	הוראות
א.	ציר נחל ותחום השפעתו- כל פעולה בתחום זה יעשה בתאום עם רשות הניקוז.
ב.	תא שטח 280 - יחולו על תא שטח זה הוראות המסמך הסביבתי הנלווה.

4.3	מגבלות בניה ופיתוח
4.3.1	שימושים
א.	הצבע הצבוע פסים אלכסוניים בצבע תכלת, ומתוחם בקו מקווקו בצבע אפור בתשריט, הינו שטח מגבלות בניה ופיתוח.
ב.	ותור הקמת תחנת שאיבה, חדר חשמל ובקרה, מתקני צנרת וסככות לני"ל.
4.3.2	הוראות
א.	תאי שטח 660-663 יחולו כל ההוראות והגבלות הבניה בהתאם לתכנית ג/6540 המאושרת.
ב.	תא שטח 660 יהיה כפוף לעתיקות. בתא שטח זה כל פעולה תעשה בתיאום עם רשות העתיקות.
ג.	תא שטח 661 עם הנחיות מיוחדות בתא שטח זה לא יותרו פעולות העלולות לגרום פגיעה בטקסטורה של הקרקע, בהתאם להוראות בדבר רקיע או צורת נוף לשימור חזותי ע"פ ת.מ.מ 2 שינוי 3 סעיף 4.2.
ד.	ציר נחל ותחום השפעתו- כל פעולה בתחום זה יעשה בתאום עם רשות הניקוז. כל הפעולות והשימושים בתחום עורק הניקוז, רצועת המגן ותחום השפעה של העורק יתרו בתנאי שלא יפגע בתפקודו התקין של העורק.
ה.	לפי המסמך הסביבתי: אין כל השפעה להקמת המתקנים וקווי ההולכה על עיבוד חקלאי בסביבתם. אין צורך בביצוע שינויים או מגבלות על שימושי קרקע קיימים בסביבת המפעל.

בביצוע שינויים או מגבלות על שימושי קרקע קיימים בסביבת המפעל. <u>שינויים ומגבלות:</u>	
- אין לאפשר בנייה למגורים, מסחר, בידור ו/או מוסדות ציבור בטווח הקצר מ- 1,000 מ' מגדר המאגר והמתקנים.	
- יש לאסור חפירה סמוך לקווי ההולכה, עד למרחק 5 מ' מהם.	
- יש לאסור על נטיעת עצים במרחק קצר מ- 10 מ' מרגלי סוללות המאגר והאגנים.	
<u>התניות:</u>	
- יש לתאם עם בעלי קווי ההולכה ולקבל את אישורם לכל קו תשתית הסמוך לקווים או חוצה אותם.	

4.4	יעוד מתמ"א 22
4.4.1	שימושים
	השטח שלא צבוע עם סימבול יעוד מתמ"א 22 בתשריט הינו יער נטע אדם קיים בתמ"א 22.
4.4.2	הוראות
	כל ההוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם לתמ"א 22.

4.5	שטח לדרכים
4.5.1	שימושים
א.	הצבע האדום בתשריט יהיה שטח המיועד לדרך מוצעת.
ב.	השטח ישמש למעבר כלי רכב, חניה, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.
4.5.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום הדרך, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ה"ב	שטחי בניה מ"ר			גודל מוגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לתחנת הקובעות	מעל לתחנת הקובעות							מתחת לתחנת הקובעות	עיקרי שירות	עיקרי שירות			
3	3	3	*	1	4.5	0.05%	-	-	-	90	*	*	80	740	מאגר מים	
3	3	3	*	1	4.5	0.14%	-	-	-	60	*	*	50	741	מתקנים הנדסיים	
3	3	3	*	1	4.5	1.23%	-	-	-	400			360	280		

* יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.

** הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימודד מפני הקרקע הטבעית או החמורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

*** מדידת שטח המגרשים בוצעה גרפית בתכנת שרטוט - תוטר סטיה של עד 10% בגודל המגרש.

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 ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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

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 השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

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

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני 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 להלן:

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

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

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 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 הזים לפניו פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה קיום תכניות לדרך גישה ותכנית לחיבורי תשתיות מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.8 חלוקה

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.9 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.

6.10 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.11 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:

- 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.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.12 היטל השבחה

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

6.13 חניה

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

6.14 עתיקות

השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978.

במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבוצעו על פי כל דין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התש"מ"ט 1989, יעשו על ידי היוזם על פי כל דין כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תיהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי

בבינוי 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%.

6.15 הוראות הג"א

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

6.16 כיבוי אש

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

6.17 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. 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.

6.18 שימור משאבי מים - 1א

בשטח התכנית הנמצאת באיזור 1א בתמ"א 34 ב' 4 יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

6.19 הנחיות איכות הסביבה

6.19.1 סיכוני זיהום מי תהום:

א. השפעות על מי תהום

הקידוחים המפיקים הקרובים ביותר הם קידוח מנסורה במרחק גדול מ-5 ק"מ וקידוחי אלוני הבשן מס' 6 ומס' 7, במרחק כ- 7 ק"מ מאתר המפעל. אין למעשה בסביבת המפעל אקוויפר פעיל.

בכל אופן, המאגר ואגני הטיפול יאטמו ע"י יריעות פוליאאתילן ע"ג שכבת חרסית הדוקה. בתנאים לעיל אין כל סכנה של זיהום מי תהום.

איכות הקולחים הנדרשת תהיה בהתאם לאישור ועדת הביוב המחוזית צפון - איכות ועדת ענבר להשקיה בלתי מוגבלת בכל מרכיביה.

אישור השרות ההידרולוגי להקמת המפעל ולהשקיית המטע כמפורט בנספח הסביבתי.

ב. זיהום כתוצאה של חלחול או גלישה

כאמור, אין סכנה של חלחול שפכים מהמתקן.

איכות הקולחים במאגר תהיה ברמה גבוהה, במקביל לא צפויה גלישה של הקולחים ולשם כך נקבעו ההנחיות המפורטות בנספח הסביבתי.

ג. ניטור ובקרה

במאגר תותקן מערכת לבקרת דליפות שכוללת צינורות שרשרתיים בתעלות חצץ מתחת ליריעות האיטום אשר מתנקזים אל דוד בתחנת השאיבה שבו ניתן יהיה לבדוק מציאות מים מתחת ליריעות. כן ניתן יהיה להתקין בו משאבה טבולה ולשאוב במידת הצורך.

6.19.2 ריחות

הישוב הקרוב ביותר הוא אורטל במרחק גדול מ-1,700 מ' בכיוון דרום, מרחק רב ובניגוד לכיוון הרוחות השכיחות. לא צפויים עקבות ריח במרחק ובכיוון לעיל. מקומות ישוב נוספים בסביבה הם

קיבוץ שעל במרחק כ-2400 מ' ומפעל פירות גולן במרחק כשלושה ק"מ מצפון. מתקנים צבאיים קיימים גם כן מרוחקים מעל 2.0 ק"מ מהאתר.

6.19.3 קרקע:

עבודות החפירה תהיינה בתחום המאגר ומאגר הגאוויות, לא תהיה חפירה לשאילת קרקע מחוץ לתחום המאגר למעט חפירת חרסית בכמות קטנה (כ-10,000 מ"ק) מסכרון עפר סמוך. חומר החישוף ישמש למילוי וליצירת צידה בצד החיצוני של קטע הסוללה הגבוה וכך ישולב בגוף הסוללה.

6.19.4 ניקוז:

השינויים במערכת הניקוז הקיימת יהיו מזעריים כי המאגר מוקם בתחום מאגר קיים. מאגר הגאוויות הניזון משני ערוצים ימשיך להיזון מאותם ערוצים ואותו אגן. ערוץ מקומי קטן בצד צפון מזרח נחסם חלקית ע"י סוללת המאגר ועל כן תוכננה תעלת ניקוז בצד הצפון מזרחי של המאגר. הקמת המאגר מחייבת הקמת מגלש עודפים חדש למאגר הגאוויות. תוכנן מגלש עודפים בעל סף בטון באורך 50 מ'. גלישת עודפים ממאגר הגאוויות מתוכננת אל אותו ערוץ אליו היתה הגלישה הקיימת. (נחל שוח).

גובה הגלישה המחושב להסתברות 1% הוא כ-50 ס"מ מעל סף הבטון, הנמוך מקדקוד הסוללות ב-2.0 מ' - כלומר הבלט מעל השכבה הגולשת הוא 1.5 מ'.

6.19.5 סילוק בוצה

כאמור, צמוד לאגנים האנארוביים לכל אורכם יוקמו אגני יבוש אליהם תועבר הבוצה. באגני האיוור לא תשקע בוצה. הכמות המזערית של בוצה שתשקע במאגר תעוכל בהדרגה ותתפרק לתרכובות ניטרליות בעלות נפח מזערי. כמות הבוצה הצפויה קטנה, כ-20 טון בוצה בשנה בדרגת ריכוז גבוהה - פחות מ- 50% מים. הבוצה תסולק בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (סילוק בוצה ושימושה) ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

6.19.6 שינויים חזותיים-נופיים וארכיאולוגיה

א. מראה המתקנים

כאמור המפעל לא יראה מכבישים או ישובים. מלבד מסביבתו הקרובה ייראה המפעל מהתלים הגבוהים (הר אביטל והר בנטל) כמשטח מים.

קווי ההולכה יהיו תת קרקעיים ולאחר פרק זמן לא ארוך יכוסו בצמחיה ולא ייראו.

ב. אמצעים למניעת השפעות חזותיות שליליות ופגיעה בנוף

הסוללות יזרעו בתערובת דגניים וקטניות כדי לזרז את הכיסוי הצמחי ולשלבנו בנוף הקרוב בהקדם.

קווי הביוב הותוו ככל האפשר ללא פגיעה בחורש הטבעי, בתאום עם רשות הטבע והגנים. בשמורת יער אודם הותווה הקו לאורך דרך קיימת ללא כל פגיעה בעצים. אחד מקווי הביוב חוצה שפך בזלת בעל ערך נופי וגאולוגי (קילוח אל-פורן). נקודת החצייה נקבעה בתואי דרך קיימת החוצה את שפך הזלת למניעת פגיעה נוספת כלשהי.

ג. ממצאים ארכיאולוגיים

באתר המפעל ולאורך כל קווי הצנרת לא נתגלו ממצאים ארכיאולוגיים. המפעל תואם עם רשות העתיקות אשר אשרה את הקמת המפעל.

כמוכן, אם במהלך העבודה יתגלו ממצאים, יהיה צורך לפעול על פי הנחיות רשות העתיקות.

6.19.7 שינויים בשימושי הקרקע

א. אין כל השפעה להקמת המתקנים וקווי ההולכה על עיבוד חקלאי בסביבתם.

ב. אין צורך בביצוע שינויים או מגבלות על שימושי קרקע קיימים בסביבת המפעל.

6.19.8 שינויים מגבלות והתניות על שימושי קרקע בסביבת התכנית.

א. מגבלות ושינויים שיש להטיל:

אין לאפשר בנייה למגורים, מסחר, בידור ו/או מוסדות ציבור בטווח הקצר מ-1,000 מ' מגדר המאגר והמתקנים. יש לאסור חפירה סמוך לקווי ההולכה, עד למרחק 5 מ' מהם.

יש לאסור על נטיעת עצים במרחק קצר מ-10 מ' מרגל סוללות המאגר והאגנים.

ב. התניות:

יש לתאם עם בעלי קווי ההולכה ולקבל את אישורם לכל קו תשתית הסמוך לקווים או חוצה אותם.

ג. תחום השפעה:

תחום ההשפעה משימושים רגישים (1000 מ') כפי שמסומן בתשריט התכנית.

6.20 שיקום וטיפול נופי

יש לזרוע עשבייה מקומית דגנים וקטניות על הדופן החיצונית של הסוללה.

6.21 הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי

כתנאי למתן היתר בניה יוגש חישוב מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי והצגת פתרונות לעודפי חפירה באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.22 הנחיות רשטג"ל:

6.22.1 מי גולן מתחייבת שלא להעביר יותר מ- 200,000 קוב מי גיאוויות ממאגר הגיאוויות של דלווה למאגר הקולחין, עד סוף אפריל (כל שנה).
 6.22.2 ללא חריגה מהכמות המקורית שהוקצתה להפקה ממאגר דלווה של 500,000 קוב.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	שלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

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.

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

⁽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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז 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 בניינים 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	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		טפסים נוספים (4)
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון ותבנית, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

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


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

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

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/13629 ששמה מאגר ביוב ומט"ש אורטל (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 מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט).
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, 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 ובינוי ערים בע"מ
 בורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל. 06-6934977 - פקס 06-6938468

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/13629 ששמה מאגר ביוב ומט"ש אורטל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

_____ חתימת המצהיר

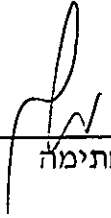
_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11.8.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

697
מספר רשיון

מתניה תן-ציון
יד, בנימין 207
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10-7-10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

697
מספר רשיון

מתניה תן-ציון
יד, בנימין 207
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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 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.			