

תקנונים 8 / גולן-מפעל מים קידוחי שמיר

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18280

מפעל מים שמיר

משרד הפנים  
מחוז הצפון  
06-07-2010  
נ.ת.ק.ב.ל.  
נצרות יבולית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית (צ'חי למגור מס' 18280 / ג' הועדה המקומית כשיבה מס' 2009 002 מיום 19.5.09 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל יעקב ג'קוב מנהל ועדה</p>
--	--

	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 18280 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 19.5.09 להפקיד את התוכנית יוסף ב'נין י"ר הועדה המחוזית</p> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 18280 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....</p>
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מיועדת להסדרת איגום המים מקידוחי שמיר למאגר עורבים שליד צומת ווסט שברמת הגולן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מפעל מים שמיר
	מספר התוכנית	18280/ג

שטח התוכנית	גיליון מס' 1-בריכה +270	31.3 דונם
	גיליון מס' 2-בריכה +450	17.6 דונם
	גיליון מס' 3-בריכה +690	32.8 דונם

מהדורות	שלב	הפקדה
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	01.10 : 05.09

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	איחוד /או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
גיליון מס' 1-בריכה +270	קואורדינטה X	262950
	קואורדינטה Y	785875
גיליון מס' 2-בריכה +450	קואורדינטה X	264650
	קואורדינטה Y	786375
גיליון מס' 3-בריכה +690	קואורדינטה X	265375
	קואורדינטה Y	782675

1.5.2 תיאור מקום	גיליון מס' 1-בריכה +270	כקילומטר מזרחית לקיבוץ שמיר
	גיליון מס' 2-בריכה +450	כשלושה קילומטר מזרחית לקיבוץ שמיר
	גיליון מס' 3-בריכה +690	צפונית לקלע אלון

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	מזרחית לקיבוץ שמיר, צפונית לקלע אלון
	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	-	2,4

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

גיליון מס' 1- בריכה +270 :

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	שטחי שימור משאבי מים רגישות נופית סביבתית גבוהה	כפיפות	תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	מרקם שמור משולב	כפיפות	תמ"א 35- תשריט מרקמים
15.07.2003	5206	-	כפיפות	תמ"א 34- למשק המים(ביוב)
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'4 – משולבת למשק המים- איגום מים עליים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום
26.03.1989	3640	קרקע חקלאית	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 3
29.08.2002	5107	-	כפיפות	תמ"א 3 שינוי 11 ב'

גיליון מס' 2- בריכה +450 :

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	שטחי שימור משאבי מים רגישות נופית סביבתית גבוהה	כפיפות	תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	מרקם שמור משולב	כפיפות	תמ"א 35- תשריט מרקמים
15.07.2003	5206	-	כפיפות	תמ"א 34- למשק המים(ביוב)
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'4 – משולבת למשק המים- איגום מים עליים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום
26.03.1989	3640	קרקע חקלאית	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 3
29.08.2002	5107	-	כפיפות	תמ"א 3 שינוי 11 ב'

גיליון מס' 3- בריכה +690 :

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 שמור ארצי	כפיפות	תמ"א 35- תשריט מרקמים
15.07.2003	5206	-	כפיפות	תמ"א 34- למשק המים(ביוב)
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'4 – משולבת למשק המים- איגום מים עליים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום
26.03.1989	3640	קרקע חקלאית	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 3
29.08.2002	5107	-	כפיפות	תמ"א 3 שינוי 11 ב'

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכת המסמך	מספר תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	05.09	-	15			מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	05.09	3	-		1: 500	מחייב	תשריטי התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	05.09	3	-		1: 500	מנחה	נספחי הבינוי
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	05.09	1	-		1: 12500	מחייב	נספח קווי מים גליל עליון גולן
		ערן געש	06.09	-	27			מנחה	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	קצרון ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	500229711	מועצה אזורית גולן	-	-	-	-

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	קצרון ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	500229711	מועצה אזורית גולן	-	-	-	-

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית	500101761	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	בעלים

1.8.4 עוה"ה תכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצועי / תואר	עורך ראשי
a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3494950	04-6934977	כפר כורזים ד.ג. חבל כורזים 12391	512073966	אבשי טאוב תכנון אדריכלי ובניו ערים בע"מ	17408	006847214	אבשי טאוב	אדריכל	עורך ראשי
sabageng@isdn.net.il	04-6902818		04-6959844	שד' תל חי 93 קרית שמונה ת.ד. 255	512415928	סכא מוהנדסים	772	080914286	סכא ראחב	מו"ד	מו"ד
rfischer@netvision.net.il	04-6514331	050-5399414	04-6514258	אילן 2 גבעת אלה 23800	513742075	רני פישר יעוץ הנדסי בע"מ	36364	54157318	רני פישר	מהנדס	מתכנן קווי מים ובריכות
gash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	משבב יעד ד.ג. 20155	058373788	ערן געש- אדריכלות נוף	74592	058373788	ערן געש	אדריכל נוף	יועץ נוף

**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
ל.ר	

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 תחנות שאיבה ובריכות אגירה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 קביעת שטח למתקנים הנדסיים.  
2.2.2 קביעת הוראות והנחיות למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			תא שטח 285 - 100 + תא שטח 286 - 100 + תא שטח 287 - 100 +	-	מ"ר	תעסוקה

סה"כ שטח התוכנית – 81.7 ד'  
גיליון מס' 1-בריכה 270+ - 31.3 ד'  
גיליון מס' 2-בריכה 450+ - 17.6 ד'  
גיליון מס' 3-בריכה 690+ - 32.8 ד'



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

גיליון מס' 1- בריכה +270 :

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקנים הנדסיים	285	עתיקות 285

גיליון מס' 2- בריכה +450 :

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקנים הנדסיים	286	

גיליון מס' 3- בריכה +690 :

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקנים הנדסיים	287	

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
א.	השטח הצבוע סגול בתאי שטח 285-287 הינו שטח למתקנים הנדסיים, וישמש לתחנות שאיבה ובריכות אגירה וכל הנדרש להפעלתן. בכל אתר יותר להקים מבנה לתחנת שאיבה בשטח כולל של לא יותר מ-100 מ"ר שטח עקרי.
ב.	יותר להקים סוללות עפר, בריכת אגירה, גדרות, מבני משאבות ומשטחי בטון וכל התשתיות הנדרשות להפעלת המתקנים הנדרשים לתפעול, דרך גישה ודרכים פנימיות, מתקנים לטיפול במפגעים סביבתיים קווי ומתקני תשתית.
ג.	דרך הגישה למתקן והטיפול בקווי הצנרת תהיה במסגרת זיקת הנאה למעבר בשטח חקלאי לאורך כל קווי הצנרת.
4.2.2	הוראות
א.	חומר הגמר לקירות החיצוניים של המבנה יהיה בשילוב של 60% אבן בזלת לפחות.
ב.	הוראות והגבלות בניה כמפורט בטבלה 5.

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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יחיד לידום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	3	-	1	4	0.3	-	-	-	100	-	*	100	31000	285	מותקנים הנדסיים	
3	3	3	-	1	4	0.5	-	-	100	-	-	*	100	17000	286		
3	3	3	-	1	4	0.3	-	-	100	-	-	*	100	30000	287		

\* תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.  
 \*\* שטחי הבניה והתכנית המפורטים הינם לכל אחד מתאי השטח.  
 \*\*\* הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 \*\*\*\* מדידת שטח המגרשים בוצעה גרפית בתכנת שרטוט – תותר סטייה של עד 10% בגודל המגרש מוערי / מירבני.

**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 המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**6.3 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, אישור מהנדס הועדה המקומית, 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:

מצייר 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 אוירי 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
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	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 חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חצינה 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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 6.7 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לקווי מים ותכנית ניקוז 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 הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

### 6.11 מבנים קיימים

מבנים ועבודות תשתית קיימים בשטח התכנית מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה או עבודות תשתית קיימים שאינו חודר לתחום הדרך ואו 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 קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים ועבודות 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 התשל"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 להנראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם 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, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבניו 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, עיי 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 באיזור א1**

בשטח התכנית הנמצאת באיזור א1 בתמ"א 34 ב' 4 יקבעו הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.

תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

**6.19 הנחיות נספח נופי:**

הנחיות יהיו ע"פ סעיף 11.1.6 בנספח הנופי.

**6.20 מיגון וגידור תחנת שאיבה:****מערכת התראה:**

תותקן מערכת התראה אלחוטית לתקלות, לפי דרישות היזם. המערכת תשדר הודעות הנוגעות תקלות לתפקוד מערכת השאיבה והתראות שונות ותעביר המידע המפורט למרכז בקרה ולמקלט כיס מטלטל שימצא אצל המפעיל בין היתר, יעובר מידע הנוגע למצב השקע - פתוח/סגור.

**שלטי אזהרה:**

יותקנו 4 שלטי אזהרה ע"ג הגדרות בכל אחת מפאות המתחם המגודר כלהלן: "סכנה - תחנת שאיבה, אין כניסה".

**גידור היקפי** - גידור המתקנים יהיה "שקוף" מגדר רשת מולחמת מגולוונת. הגידור יהיה עם חגורת בסיס מבטון ועליה גדר מרותכת.

<b>7. ביצוע התוכנית</b>
-------------------------

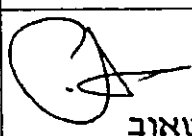
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	שלב אחד	

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>
--------------------------

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.6.10	מועצה אזורית גולן <del>ועידת מדיניות</del> לתכנון ובנייה	מ.א. גולן			מגיש התוכנית
27.6.10	מועצה אזורית גולן <del>ועידת מדיניות</del> לתכנון ובנייה	מ.א. גולן			יזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		<p>אין (אין) להגיש תוכנית להגשמה בתנאים אלו ויש להגיש תוכנית חדשה בהתאם לתנאים שבהם ניתן להגיש תוכנית.</p> <p>התוכנית שהוגשה אינה עומדת בתנאי המכרז ולכן אינה ניתנת להגשמה. על מנת להגיש תוכנית חדשה יש להגיש תוכנית חדשה בהתאם לתנאים שבהם ניתן להגיש תוכנית.</p> <p>התוכנית שהוגשה אינה עומדת בתנאי המכרז ולכן אינה ניתנת להגשמה. על מנת להגיש תוכנית חדשה יש להגיש תוכנית חדשה בהתאם לתנאים שבהם ניתן להגיש תוכנית.</p> <p>התוכנית שהוגשה אינה עומדת בתנאי המכרז ולכן אינה ניתנת להגשמה. על מנת להגיש תוכנית חדשה יש להגיש תוכנית חדשה בהתאם לתנאים שבהם ניתן להגיש תוכנית.</p>	23		
	 <b>אבישי טאוב</b> תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ כורזים ד.ג. חבל כורזים טל. 06-6934977 פקס 06-6938468	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	006847214	אדריכל אבישי טאוב	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?	√		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	√		
		אם כן, פרט: ניספח בינוי, ניספח קווי מים			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√		
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל 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	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <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 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	1.1	שם התוכנית	√	
			מחוז	√	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – ההנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> 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? <sup>(3)</sup>		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 ארכאולוגית		
√		• 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 <sup>(4)</sup>
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – 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)		
	√	קיום תצהירים תומכים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</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>(5)</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>(6)</sup>
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא במרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס'ג/18280 ששמה מפעל מים שמיר (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  
בורזיס ד.ג. חבל כורזים  
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468

יוני 2010

חתימת המצהיר

תאריך

תכנית מסיג/18280

מבא"ת 2006

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה ד"ר יעקב (שם), מספר זהות 058373788  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסיג 18280/א שטמח אסל ג'ור אלמל שלי (להלן - הי"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אזרחות ויש בידי תעודת מטעם המנהל (83) (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74597 או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מסל (א-ב) ג'ור 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. חנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימת, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עון געש-אדריכלות נוף  
 058373788  
 20155  
 04-9909933  
 חתימת המשרה

6.6.2010  
 תאריך

ספטמבר 2007

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 18208 / 1

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.3.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין



<u>1091</u>	<u>שם המודד המוסמך</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	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 סטטוריים**

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור	
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת 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 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.			