

תקנונים 8 / גולן-מאגר קוניטרה(מכון חורף)-לתוקף

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התופנית

תוכנית מס' ג/16334

מאגר קוניטרה(מכון חורף)

משרד הפנים  
מחוז: צפת  
תאריך: 07.05.2012  
מחוז: צפת  
מחוז: צפת

מרחב תכנון מקומי: גולן  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

## מתן תוקף      הפקדה

<p><b>מועצה אזורית גולן</b>        חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965        ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן        תוכנית מאגר קוניטרה מס' ג/16334        הועדה המקומית בשיבחה        מס' 66666 מיום 2.10.12 החליטה        להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לוגן        יעבד יקוב      יו"ר ועדה        מהנדס תערוח</p>	
--	--

<p><b>משרד הפנים מחוז צפון</b>        חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965        אישור תכנית מס' ג/16334        הועדה המרכזית לתכנון ובניה החליטה        ביום 30/01/12 לאשר את התכנית        מנהל מינהל התכנון</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/16334        פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____        מיום _____</p>
---	---

--	--

27/03/2012

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 1 מתוך 2

4.2      4.00      מי תהום      132

## דברי הסבר לתוכנית

הקמת מאגר לאיגרה ואצירה של מי נגר מהאגן המזרחי של הגולן, וניצול של מים זמינים להשקיה עקב הרחבת הנטיעות והרחבת מעגל הצרכנים גם לכפרים הדרוזים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מאגר קוניטרה	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
ג/ 16334	מספר התוכנית	
444.3 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>
תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>
1	מספר מהדורה בשלב	
03.2012	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
ל.ר	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1:5:1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
	קואורדינטה X	276400
	קואורדינטה Y	781900
1:5:2 תיאור מקום	רשות מקומית	מזרחית לקיבוץ מרום גולן
1:5:3 השויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	מ.א. גולן
1:5:4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חלק מתחום הרשות

**1:5:5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק מהגוש	-	12,22

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 מהחבית תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

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

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבישי טאוב	09.2008	-	23	-	מחייב	הוראות תוכנית
		אבישי טאוב	09.2008	1	-	1:2500	מחייב	תשריט תוכנית
		יעל הנדסה	12.2009	1	-	1 2500	מנחה	נספח תנועה
		ערן געש	07.2009	-	38	-	מנחה	נספח נוף
		רמי לבאי-לביא נטיף	08.2008	1	-	1:1000	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	מס' תאגיד	רשות מקומית מ.א. גולן	שם האגיד / שם רשות מקומית	-	-	-	-	-

**1.8.2 יזם/זמנים**

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	מס' תאגיד	רשות מקומית מ.א. גולן	שם האגיד / שם רשות מקומית	-	-	-	-	-

**1.8.3 בעלי עניין/ בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית/ בעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3494950	04-6934977	כפר כורזים ד.ג. תל כורזים 12391	512073966	אבשי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	אבשי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	17408	006847214	006847214	006847214	אדריכל
office@hctz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332240	04-8580355	רח' היוזמה 3 ת.ד. 2054 פארק תעשיית סירות הכרמל 20200	513627034	חץ הצפון	חץ הצפון	707	057217333	057217333	057217333	מודד
roads@yael-eng.co.il	04-6041721	052-5361581	04-6041720	תמרת 266 ת.ד. 23840	514198357	יעל הנדסה- תכנון כבישים ותנועה	יעל הנדסה- תכנון כבישים ותנועה	71968	059735506	059735506	059735506	מהנדסת יעל רוזנפלד
gash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	משבש יעד ד.ג. 20155	058373788	ערן געש-אדריכלות נוף	ערן געש-אדריכלות נוף	74592	058373788	058373788	058373788	יעץ נוף ערן געש
Levi-r@inter.net.il	04-8227101	050-5206871	04-8325647	רח' ציון 14 חיפה-32295	510838170	לביא נטוי- מתודטים ויועצים בע"מ	לביא נטוי- מתודטים ויועצים בע"מ	28566	09500356	09500356	09500356	מהנדס רמי לביא

**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 הרחבת מאגר מים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי למאגר מים ודרך.  
 2.2.2 קביעת הוראות פיתוח.  
 2.2.3 התווית דרך.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית = 444 דונם

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

**וע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**שטח**

תאי שטח כפופים		
יער נטע אדם קיים-תמ"א 22	עתיקות	
	740	
831		

ל 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.

**ממצב מוצע**

ממצב מוצע			אושר	
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר
97.2	431.7	מאגר מים	1000.0	4
2.8	12.6	דרך מוצעת		
100.0	444.3	סה"כ	100.0	4

27/03/2012



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4:1</b>	<b>מאגר מים</b>
<b>4:1:1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע תכלת בתשריט יהיה שטח המיועד להרחבת מאגר המים - "מאגר קוניטרה". בשטח זה יותרו השימושים הבאים: מ-מאגר ומתקנים הדרושים להפעלתו לרבות: מתקנים להטיית המים ולשאיבתם, מתקנים לטיפול במים וקווי תשתית. דרכי גישה ושירות במידה וידרשו.
<b>4:1:2</b>	<b>הוראות</b>
	לא יוזרמו למאגר מי קולחים כהגדרתם בכללי בריאות העם (טיהור מי שופכין המיועדים להשקיה), התשמ"א -1981. הוראות בניה כמפורט בפרק 5.

<b>4:2</b>	<b>שטח לדחפים</b>
<b>4:2:1</b>	<b>שימושים</b>
	הצבע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת
<b>4:2:2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט חניה, מערכות ומתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה.
<b>ב.</b>	לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים ובתאום עם קק"ל.



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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הארץ (השטח)	צפיפות (יח"ד לזכרון נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כרגלים (%)	שטחי בניה כה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				נדל מגרש מרבי (דונם)	מס' תא שטח	יעור
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מרחק							מרחק	מרחק	מרחק	מרחק			
3	3	3	3	-	1	5	0.07%	-	300	-	-	50	250	431.7	740	מאגר מים	

• יותר לתעבור שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.  
 • הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 •• מדידת שטח המגרשים בוצעה גרמית בתקנת שרטוט - תותר סטייה של עד 10% בגודל המגרש מוערי / מירבי.

**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.  
עורק הניקוז הראשי בבקעת קוניטרה שבה ממוקם המאגר הוא תעלת קוניטרה(נחל קוניטרה).  
סביבת המאגר מנוקזת לתעלת קוניטרה ע"י תעלות נגד טנקים שמשמשת גם להעברת גלישות נגר עילי. בתעלת קוניטרה נמצא סף בטון שעודו חלק. זרימות הנגר מאפשר את ניצול המים באמצעות מערכת של בריכה תפעולית ומכון שאיבה(מכון חורף) והזרמת המים למאגרים. סף הבטון הוא ברום שאינו גורם הצפת השטחים החקלאיים הסמוכים לתעלה. הגלישות מעל לסף זורמות מזרחה למורד נחל קוניטרה. הבריכה התפעולית חפורה מתחת לרום השאיבה התחתון וכך נשאבת לכל השנה כמות קטנה של מים בבריכה ובתחתית התעלה שיוצרת סביבה של "אחו לח".

**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 אורירי 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
ארון רשת	1.0 מ'
שנאי על עמוד	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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 יכדוק 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, 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 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 לדרכים, 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 הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 6.9: רישום

תוך שנה 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: היטל השבחה

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

### 6.12: חניה

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

**6.13 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) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה 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 בבניוי 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%.

העבודות תבוצענה אך ורק בתחום השטח המסומן בתשריט החתום בחותמת הרשות. במשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה בתחום הסוללה הדרומית יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.

רוחב בסיס הסוללה לא יעלה על 45 מטר.

ייסוד הסוללה לא יחדור לתת הקרקע.

**6.14 הוראות הג"א**

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

**6.15 כינוי אש**

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

**6.16 תנאים למתן היתר בניה**

א. 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.  
ב. תנאי להוצאת היתר בניה למאגר שבתכנית יהיה השלמת ביצוע הסדרי תנועה לצומת דרך הגישה למאגר עם דרך מסי' 98 הקיימת (כולל תאורה, וניקוז) לפי תכנית הסדרי תנועה שיאושרו ע"י החברה הלאומית לדרכים.

**6.17 הנחיות משרד הבטחון**

6.17.1. לאחר חפירת תעלת ההטיה ולאחר שיושלמו העבודות לא יותרו בורות בשטח.  
6.17.2. בניית מעביר המים תהיה בהתאם לתכן, שיאפשר נסיעתם של כלי רק"מ, הנמצאים בשימוש צה"ל.  
6.17.3. לא ניתן לבצע חפירה או שינוי תוואי השטח הטבעי באזור.

**6.18 הנחיות איכות הסביבה**

א. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבניה  
עבודות העפר ייעשו בשטח התכנון. יש להימנע ככל האפשר מהפרעות נופיות כגון הערמת עפר וחול בשטח, ולפנותו באופן קבוע וסדיר עם הכרייה ולאחר ניפוי ליעודיו השונים בדיפון או בבניית סוללות המאגרים. אם תתגלה הפרעה סביבתית כל שהיא בעת הקמת המאגר, יש לנקוט מיידית בפעולות למניעת הפרעה שכזו (כמו הרטבת השטח למניעת זיהום אוויר). המאגר יתופעל כך שלא יגרום למפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי ריח ויתושים.

ב. עיצוב מראה המאגר ומתקניו

על מנת לצמצם את ההפרעה החזותית האפשרית מומלץ להשתמש בקרקע המקומית להקמת הסוללות, למניעת ניגודיות בין גוון הקרקע המקומית לסוללות. בנוסף, מומלץ לזרוע צמחיה עשבונית מקומית ופקעות מזרעים המצויים בשכבת הקרקע המקומית. תעלות ניקוז יוסדרו אף הן בשטח באופן שלא יבלוט בנוף.

**ג. הנחיות לגבי מערכות ניטור**

תחזוקה נאותה של כל המתקנים, וביצוע ביקורות בנקודות שעלולות להיות מוקד לכשלים בתפעול יהיו המונעים לגלישות והצפות. אי לכך, תפעול האתר יהיה כפוף להנחיות שלהלן:

1. יש לקיים בקרה שוטפת ורציפה על מפלס המים במאגר – קונטרה וכן בתעלת קונטרה לכשתורחב.
  2. שטח האתר יוחזק ויתוחזק במצב נקי ויתבצע ניקיון באופן שבו לא ייפגע האיטום.
  3. יש לערוך ביקורת שוטפת באתר, לגילוי גידול אפשרי של צמחייה בדפנות הפנימיות של המאגר, וצמחייה כזאת תושמד (אם היא נתגלה).
  4. מומלץ לנטר את מפלס מי התהום באזור כמדד לאיבוד מים בחלחול.
  5. יש לערוך בדיקה תקופתית למכשור האוטומטי המנטר את גובה המפלס.
- ד. הנחיות למיגון מרכיבי תשתית או מרכיבים טבעיים**  
יש לשמור על עומד מים של לפחות 10 ס"מ בבריכה בראש נחל קונטרה הנמצאת דרומית מזרחית למאגר מרום גולן (מכון גיר) לשמירה על בית הגידול הייחודי שבה.  
יש להקפיד על בדיקות וביקורות תקופתיות להערכת מצב התשתיות והמאגרים.  
את המאגרים יש לסמן בשלטים ברורים ובולטים.

**6.19 נגר עילי**

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 חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

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

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

**6.20 תשתיות**

ביצוע כל התשתיות יהיה באחריות היזם ובאישור הרשות המקומית ורשויות מוסמכות אחרות ע"פ כל דין. קיומן של תשתיות אלו יהווה תנאי לחתימה על תעודת גמר ואישור חיבור חשמל. תשתיות לענין סעיף זה משמעותן: דרך גישה, מערכת ביוב, ניקוז, תקשורת, סידורים לאצירת אשפה ופסולת עד לסילוקה.

**6.21 מרכיבי בטיחות**

המאגר נמצא בצמוד לגדר המערכת ומוקף מ-3 צדדיו בתעלות ניט ושדות מוקשים מגודרים. הגישה הינה מצד דרום. לאורך הצד הדרומי של המאגר תותקן גדר תייל עם שלטי אזהרה.

**6.22 חומרי חפירה ומילוי**

תנאי להיתר בניה – אישור מהנדס הוועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

**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.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם האגוד / השות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
21.4.12	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובנייה	מ.א. גולן			מגיש התוכנית
	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובנייה	מ.א. גולן			יזם בפועל (אם רלוונטי)
	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובנייה	מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובנייה	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי בע"מ	006847214	אדריכל אבישי טאוב	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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	6.1, 6.2	תשריטת התוכנית (ג)
	✓	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 וחותמת <sup>(2)</sup> .	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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓			

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק כי בנהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבאי"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 כנינים 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 ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים ונוספים (4)
✓		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 (5)
✓		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 (6)
✓		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 והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון

(4) מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לעשא בפרק 10 בנהל ובחנחיות האנף לתכנון טשאי במינהל התכנון נאחר האינטרנט של משרד הפנים.


(6) הערה, הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לזונה בלבד למבנה קיים ללא שיט יעד.

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (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 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.



אבישי טאוב  
תבנית אדריכלי ובינוי ערים מצ"מ  
כרזים ד.ג. הבל כרזים  
טל 06-4934777 - 06-4934748

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 מסיג \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (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

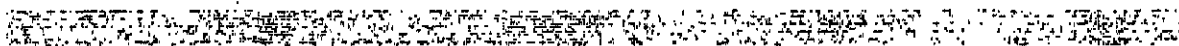
\_\_\_\_\_ תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

- אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (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



## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (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: 16334 / 2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21/10/2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חץ הצפון  
מיפוי והדסה בע"מ  
ח.פ. 513627034  
חתימה

207  
מספר רשיון

סלמ סמך  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 5/12/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חץ הצפון  
מיפוי והדסה בע"מ  
ח.פ. 513627034  
חתימה

207  
מספר רשיון

סלמ סמך  
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 ל.רלוונטי	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 חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.			

**אישור לפי סעיף 109 לחוק**

התוכנית וקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור / לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

**ענה 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.			