

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 תכנית מס' ג/17893
 06-09-2012
נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965


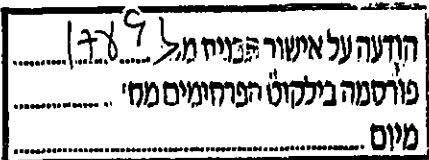
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 17893

מתחם לתיירות חקלאית קיבוץ אל-רום

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי - גולן
סוג תוכנית - מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

אל-רום הוא קיבוץ של התנועה הקיבוצית המאוחדת, בצפון רמת הגולן.

הקיבוץ ממוקם מערבית להר חרמונית (כשני קילומטרים מההר), בגובה של 1,050 מטרים מעל פני הים. יחד עם מושב אודם (השוכן באותו גובה), זהו היישוב היהודי השני בגובהו בישראל (אחרי היישוב נמרוד). ממזרח לקיבוץ נמצאת שמורת הר חרמונית, מצפון לקיבוץ שמורת יער אודם.

הקיבוץ נוסד ביולי 1971 על ידי גרעין המחנות העולים "בית הערבה" בצפון רמת הגולן. הגרעין היה אמור להתיישב בבית הערבה בדרום בקעת הירדן אולם הופנה לבסוף להתיישב באזור זה. המתישבים התיישבו ראשית באזור קוניטרה. במלחמת יום הכיפורים נהרס היישוב וכן נרמסו שדותיו (בשטח השדות נערך קרב עמק הבכא). במשך השנים הצטרפו גרעינים ויחידים רבים לקיבוץ.

מטרת התוכנית זו ייעוד שטח למתחם לתיירות חקלאית המבוססת על מטע פירות יער וכרם ענבים קיימים, בשטח של קיבוץ אל-רום. המתחם מציע פעילות קטיף וייצור יין, ממכר תוצרת חקלאית, תחנת מידע, אזור לפיקניק ותצפית נוף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם לתיירות חקלאית קיבוץ אל-רום	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ג/17893	מספר התוכנית	
28.51 דונם (מדוד גרפי)		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
5.08.2012	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן										
		קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	בין 272500 ל- 275250 בין 786000 ל- 787250										
1.5.2	תיאור מקום	האתר נמצא ממזרח לקיבוץ אל-רום מעברו המזרחי של כביש 98. מדרום להר חרמונית בצפון רמת הגולן, מצפון לקיבוץ מרום גולן ומדרום לבקעתה.											
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז גולן										
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום השיפוט										
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	קיבוץ אל-רום										
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר גוש</th> <th>סוג גוש</th> <th>חלק / כל הגוש</th> <th>מספרי חלקות בשלמותן</th> <th>מספרי חלקות בחלקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>202000</td> <td>מוסדר</td> <td>חלק מהגוש</td> <td></td> <td>26,9</td> </tr> </tbody> </table> <p>הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.</p>		מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	202000	מוסדר	חלק מהגוש		26,9
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן									
202000	מוסדר	חלק מהגוש		26,9									
1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן										
		ל.ר.											
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח										
		ל.ר.											
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית												
		ל.ר.											

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	תוכנית זו תואמת את הוראות התכנית תמ"א 35 (מרקמים) : - מרקם שמור ארצי	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
27.12.2005	5474	תוכנית זו תואמת את הוראות התכנית תמ"א 35 (הנחיות סביבתיות) : - רגישות נופית סביבתית גבוהה - שטחי שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
16.08.2007	5704	תוכנית זו תואמת את הוראות התכנית תמ"א 4/ב34 - פגיעות מי תהום גבוהה א'1	כפיפות	תמ"א 34 ב/4
29.08.2002	5107	אישור התחברות לדרך אזורית מסי 982 בהתאם להחלטת ולנתי"ע מיום 10.8.2010	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 3 / 11 ב'
26.03.1989	3640	תוכנית זו תואמת את הוראות התכנית תמ"מ 3/2 "יעודי קרקע" – אזור חקלאי, מרחב פתוח, דרך אזורית קיימת/מתוכננת	כפיפות	תמ"מ 3/2
15.03.2005	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית ג/13314	כפיפות	ג/13314

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		ערן מבל	05.08.2012		19		מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מבל	06.08.2012	1		1:500 1:5000	מחייב	תשריט התוכנית
		ערן מבל	06.08.2012	1		1:250	מנחה	נספח בניוי
		פרייברג מהנדסים בע"מ	5.5.2010	1		1:500 1:2500	מחייב	נספח תנועה
		אבו ענאד ראפת	5.12.2011	1	3	1:250 1:100	מנחה	נספח ביוב
		אלדד שרוני	1.1.2012		17		מנחה	מסמך סביבתי

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6838000		046838291	ד.ג צמון רמת הגולן 12466		קיבוץ אל רום				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6838000		046838291	ד.ג צמון רמת הגולן 12466		קיבוץ אל רום				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	046558213		046558211	מלון פלאזה רח' כרמל פינת חרמון, נצרת עלית 17000, ת.ד. 580		מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ ראשי
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082		רשות מקומית	30444	052196821	ערן מבל	אדריכל	עורך ראשי
	046984030		046984030	בוקעתא רמתי, ת.ד. 2384		צמרת הנדסה אורחית ומדידות	1175	025913179	פרהט גודי	מדוד	מדוד
	037516356		03-7541000	רח' היצירה 14, תד. 3635 רמת גן, 52136		פרייברג מהנדסים בע"מ	00085893	022642169	אילון פרייברג	מהנדס	יועץ תנועה
	098854576		098854291	ת.ד. 8776, א.ת. נתניה דרום 42160		תכנון אקולוגי לתעשייה – מניעת זיהום סביבה			אלדד שרוני	מהנדס סביבתי	יועץ סביבתי
	046870484		046985569	בוקעתא – רמתי, 12437, ת.ד. 1493		י.א. מהנדסים – אורחית הנדסה			אבו עזאד ראפת	מהנדס אורחית	יועץ כיוון

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**

הקמת מתחם לתיירות חקלאית המבוססת על מטע פירות יער וכרם ענבים קיימים, בשטח של קיבוץ אל - רוס. המתחם מציע פעילות קטיף וייצור יין/סיידר תפוחים, ממכר תוצרת חקלאית, תחנת מידע, אזור לפיקניק ותצפית נוף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדרת יעוד קרקע לחקלאות, למתחם לתיירות חקלאית (קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות) באופי המשתלב בסביבה.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה - קביעת זכויות בניה, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת ההתניות לביצוע.
- ו. קביעת הנחיות נופיות.
- ז. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.
- ח. אישור הקלה מתמ"א 3 להתחברות לדרך איזורית מס' 982

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	28.51
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ביעוד "קרקע חקלאית" - מתחמים א+ב	225		+ 225	0	מ"ר	מסחר
ביעוד "קרקע חקלאית" - מתחמים א+ב	225		+ 225	0	מ"ר	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	הנחיות מיוחדות	
205	201-204	קרקע חקלאית
		דרך מאושרת
		דרך מוצעת
		300
		310

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 קרקע חקלאית

4.1.1 שימושים

- א. הפעלת מבקרים בקטיף עצמי של פירות.
- ב. ייצור ושווק יין/סיידר תפוחים ותוצרת חקלאית
- ג. תחנת מידע ומזנון לשרות הקהל, דוכן למכירה ושווק התוצרת החקלאית המקומית, סדנת יקב ושרותים.
- ד. מבנה סילוק אשפה, צברי גז, תחנת טרנספורמציה, גומחות למתקני חשמל, תשתיות לתקשורת ומים, מעקות בטיחות, מחסנים לצידוד חקלאי, תשתיות ניקוז וביוב.
- ה. אזורי פיקניק, מתקני משחק ונופש, סככות צל, גינון נקודות תצפית, חניות, ודרכים.

4.1.2 הוראות עם הנחיות מיוחדות

- א. בינוי ופיתוח לפי חלוקת השטח למתחמים לפי נספח בינוי מתחמים

במתחמים א' (תא שטח 201) ו-ב' (תא שטח 202), מתוך סה"כ שטח עיקרי (450 מ"ר) 225 מ"ר ייועדו לבניית הפונקציה השווקית (מזנון מבקרים, משרדי הנהלה, אחסנה ושרותים ציבוריים), 225 מ"ר ייועדו לבניית סככות חקלאיות.

מתחם א' (תא שטח 201) - באזור זה תותר הקמת תחנת מידע, מזנון לשרות הקהל, דוכן למכירת תוצרת חקלאית ושרותים לקהל. (סה"כ 350 מ"ר בקומה אחת), במתחם יותרו אזורי גינון ועצי פרי, מתקני הצללה, דרכים וחניות. שטח המתחם כ-1.46 דונם.

מתחם ב' (תא שטח 202) - תותר הקמת סדנת יקב (להפעלת המבקרים בנושא יין תפוחים) חנות לממכר יינות ותוצרת חקלאית, מחסן, שרותים לקהל ומתקני הצללה. כמו כן יתאפשר במתחם אזור לחניית רכב, גינון ופיתוח. (סה"כ 150 מ"ר בקומה אחת). שטח המתחם כ-1.10 דונם.

מתחם ג' (תא שטח 203) - ישמש כשטח ציבורי פתוח לטובת הציבור. יותר פיתוח נופי בלבד, נטיעות, גינון, סככות צל, מתקני משחק, שבילים, ללא כל בניה. השטח יהיה באחריות המועצה. שטח המתחם כ-3.20 דונם.

מתחם ד' (תא שטח 204) - יותרו שטחי חניה ונטיעות בלבד. שטח המתחם כ-0.91 דונם.

מתחם ה' - (תא שטח 205) דרכים חקלאיות ובטחוניות קיימות שישארו פתוחות למעבר חופשי של הקהל וחניות לרכב. שטח המתחם כ-1.62

זיקת הנאה למעבר ברכב

דונם

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני "ריהוט רחוב" ונטיעות, תוטר העברת קוי תשתית תת קרקעיים לחשמל ותקשורת.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
א.	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני "ריהוט רחוב" ונטיעות, תוטר העברת קוי תשתית תת קרקעיים לחשמל ותקשורת. רוחב "דרך מוצעת" לא יפחת מ-6 מטרים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) ¹	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר ²		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני							מספר קומות	מספר קומות			
1	1	1	1	4	-	-	6.03%	-	500	-	8,290 מרבי	201-205	קרקע חקלאית
											450		
											50		

¹ גובה מבנה מקסימלי ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
² עבור מבנה קיים בתא שטח 201 יותר גובה 6 מ'
³ לפי נספח בינוי מנחה החלוקה של שטחי בנייה היא כדלקמן: במתחם א': 325 מ"ר עיקרי ו-25 מ"ר שירות. במתחם ב' 125 מ"ר עיקרי ו-25 מ"ר שירות.
⁴ בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה, ישמרו. מתוך זה 225 מ"ר ייועדו לבנית סככות חקלאיות.
 משרדי הנהלה, אחסנה ושרותים ציבוריים, 225 מ"ר ייועדו לבנית סככות חקלאיות.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות נוף
א.	<p>הגשת תוכניות</p> <p>יחד עם הגשת תוכניות להיתר על הזים להגיש תוכניות פיתוח בקני"מ 1:250 לכל האתר, שיוכנו ע"י אדריכל נוף רשום.</p> <p>התוכנית תכלול מראי מקום, גבהים, חניות, מקומות לפינוי אשפה, צברי גז, תחנת טרנספורמציה, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת מים, מעקות בטיחות, מחסנים לצויד חקלאי, קווי ניקוז, פרטי ביצוע וציון חומרי הגמר.</p>
ב.	<p>פיתוח</p> <p>לא יבוצעו כל עבודות הפירה ומילוי בשטח המגרש למעט החפירה הנדרשת לכיסוס מבנים ולהעברת תשתיות. שטח המגרש יישמר במצבו הטבעי.</p> <p>עקירת עצים – אין לעקור עצים קיימים!</p> <p>עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר ולא תותר חריגה מעבר לשטח זה אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג.	<p>עבודות עפר:</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ד.	<p>חומרי גמר:</p> <p>לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש באבן בזלת מקומית לצורתיה השונות. אין לשלב אבן שאינה שייכת לאזור.</p> <p>יש לשלב ככל האפשר סלעי בזלת מקומיים לתוך הפיתוח הן בקירות תומכים והן באלמנטים שונים.</p> <p>אלמנטים לניקוז או הגנה על מתקני ניקוז יבוצעו אף הם מאבן בזלת לסוגיה.</p>
ה.	<p>מסלעות:</p> <p>בגבולות החיצוניים תותר תמיכת מסלעות בלבד בשיפוע 2 מ' רוחב לכל 1 מ' גובה. אבני המסלעות יהיו מאבן בזלת.</p>
ו.	<p>אשפה:</p> <p>אופן פינוי האשפה יתואם עם המועצה האזורית על פי דרישותיה. (גודל המיכלים צורתם וכדומה).</p> <p>על מבקש ההיתר לדאוג לאישור התכנית במחלקת התברואה במועצה.</p> <p>המתקנים, מכל סוג שהוא, ישולבו כחלק מן הקירות התומכים או במסתורים ויבוצעו מאבן בהתאם לקירות אלו.</p> <p>שטחי הפנים יהיו מצופים בחומר קשיח, רחיץ.</p> <p>אישור עיצובי יהיה ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>
ז.	<p>ריהוט חוץ:</p> <p>ריהוט חוץ בתחום התכנית יהיה בהתאם לתו התקן הישראלי לבטיחות.</p> <p>יש להקפיד על ביצוע מחומרים עמידים לתנאי האקלים במקום.</p> <p>תאורה: עיצוב עמודים וגופי תאורה יהיו בהנחיות אדר' הנוף.</p>
ח.	<p>מתקני משחק:</p> <p>מתקני משחק ונופש יעוצבו כחלק מהסביבה בה הם מתוכננים ובחומרי גמר שישולבו עם שפת התכנון שבה. כל המתקנים יבוצעו וימוקמו על פי התקן הישראלי למתקני משחק.</p> <p>יש להקפיד על ביצוע מחומרים עמידים לתנאי האקלים במקום.</p>

ח.	נטיעות: בכל שטח התוכנית יש להשתמש בצומח בעל אופי א"י המתאים לאזור הגבוה מעל 1000 מ', בתוספת עצי פרי נשירים. יש להקפיד על שימוש בעצים שאינם שבירים בסופות שלג. יש להרחיק עצים גדולים מתחום מבנים למניעת קריסה על מבנים. תיוחד חלקת צומח לצמחי תבלין וריח. צמחי הכיסוי יהיו רק על פי הקיים בשטח. כל עבודות הפיתוח יעשו באבן בזלת, בטון, טוף ובמידת הצורך בשילוב עם חומר אחר בגוונים תואמים. כל מילוי באדמת גן יעשה אך ורק באדמה מקומית. לא יותר יבוא אדמה שאינה שייכת למקום.
----	--

6.2	הוראות סביבתיות
א.	מים המבנה מחובר למערכת מי השתייה של הקיבוץ. צריכת מים סניטרית ותהליכית כולל עד כ-3.6 מק"י.
ב.	שפכים/ביוב השפכים יוזרמו לתעלה עם סבכה, שבקצה מסנון לסינון מוצקים. השפכים יוזרמו למיכל איסוף תת קרקעי, וממנו ישאבו למיכל עילי בנפח 10 מ"ק. פתרון הביוב יהיה ע"י איגום מי הביוב בבורות אטומים שישאבו במועדים קצובים. תכנית מערך הביוב המפורט תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומנהלת הכנת ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. שפכים סניטריים יחברו למיכל שפכים תת קרקעי בנפח 10 מ"ק. השפכים יפנו באמצעות ביובית למערכת הביוב האזורית בתאום עם קולחי גולן. סידורים תברואיים: יש להוסיף אסלה אחת לנשים ומשתנה אחת לגברים. כשתא אחד מונגש לאנשים עם מוגבלות. שפכים תהליכיים: יפנו לתאר מורשה בתאום עם משרד להג"ס. תנאי למתן היתרי בניה – חיבור בפועל של שפכי האתר למתקן טיפול בשפכים אזורי מאושר עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. אם יקום יקב, יש להקים מתקן לטיפול קדם בשפכים באישור משרד הבריאות.
ג.	פסולת 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. סילוק פסולת מותנת בבדיקת איכות וקביעת יעד הסילוק בתאום עם משרד להגנת הסביבה, פירוט מתקני איגום לשפכים המתוכננים באתר. 2. הפסולת המוצקה הצפויה בפרוייקט מתחלקת לפסולת אורגנית ופסולת ביתית. האופי השונה של הפסולת מחייב הפרדה בהתאם לאופייה. את הפסולת יש לאגור, עד לפינויה, במתקן אצירת אשפה, כאשר לכל סוג פסולת כלי אצירה יעודי. 3. הפסולת המוצקה מהמסנן ורסק התפוחים מתהליך היצור יועבר לרפת הצפון של קיבוץ אל רום.
ד.	השקיה חקלאית אין להשקות במי קולחים בתחום הקו הכחול של התכנית.
ה.	תהליך הייצור במפעל: פעילות הייצור במפעל הסיידר תתבצע במשך שלושה ימים ברצף – פעם בחודשיים וכמות השפכים התעשייתיים שתיווצר לא תעלה מעל ל- 2.5 מ"ק/יום (כ- 7.5 מ"ק בסה"כ, פעם בחודשיים). ספיקות השפכים הצפויות במתחם מפורטות בסעיף 4.1.2 בנספח הביוב. כל שינוי בתהליך הייצור שיגרום לעליה נוספת בכמות השפכים במקום יחייב את היוזם לחבר את שפכי האתר למערכת ביוב מרכזית בקיבוץ אל רום.

6.3	תשתיות
א.	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ב.	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים של קיבוץ אלרום (בנפרד ממערכת ההשקיה). החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	סילוק 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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4	הנחיות לניקוז משמר מים
1.	<p><u>השטחים המיועדים לפיתוח</u> - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סליחה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. 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. • ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים מיכלי סולר/דלקים תת קרקעיים יוטמנו באדמה ויופעלו על פי תקנות המים(מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז – 1997. ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
2.	<p><u>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</u> - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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 ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
3.	<p><u>תכנון דרכים ותחנות</u> - בתכנון דרכים ותחנות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.5	חשמל																								
א.	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>																								
ב.	<p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 																								
ד.	<p><u>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</u></p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" data-bbox="243 1583 1251 1959"> <thead> <tr> <th data-bbox="1052 1583 1251 1651">מצייר הקו</th> <th data-bbox="738 1583 1052 1651">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th data-bbox="243 1583 738 1651"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1052 1651 1251 1685"></td> <td data-bbox="738 1651 1052 1685">3.0 מ'</td> <td data-bbox="243 1651 738 1685">קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1052 1685 1251 1719"></td> <td data-bbox="738 1685 1052 1719">2.0 מ'</td> <td data-bbox="243 1685 738 1719">קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1052 1719 1251 1787"></td> <td data-bbox="738 1719 1052 1787">5.0 מ'</td> <td data-bbox="243 1719 738 1787">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1052 1787 1251 1855"></td> <td data-bbox="738 1787 1052 1855">2.0 מ'</td> <td data-bbox="243 1787 738 1855">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1052 1855 1251 1889"></td> <td data-bbox="738 1855 1052 1889">20.0 מ'</td> <td data-bbox="243 1855 738 1889">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1052 1889 1251 1923"></td> <td data-bbox="738 1889 1052 1923">35.0 מ'</td> <td data-bbox="243 1889 738 1923">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1052 1923 1251 1959"></td> <td data-bbox="738 1923 1052 1959">0.5 מ'</td> <td data-bbox="243 1923 738 1959">כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן			3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף		2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל 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 אווירי 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
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																								
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																							
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל 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 אווירי 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																							

כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 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 בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, יכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

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

6.6	הפקעות
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של חוק התכנון והבנייה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.
6.7	חלוקה ורישום
א.	תנאי להוצאת היתר בניה – תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק התו"ב 1965.
6.8	היטל השבחה
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
6.9	חניה
א.	תנאי להוצאת היתר בניה במתחמים א-ד' (המוגדרים בסעיף 4.1) יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ותכנון פיזי (כולל תאורה וניקוז) של צומת החיבור לדרך מס' 982 (98) ע"י "החברה הלאומית לדרכים". תנאי לאיכלוס (טופס 4) ו/או מתן אישור עסק לאתר יהיה סיוס ביצוע צומת החיבור לדרך מס' 982 ע"י היזם לפי התכניות לעיל שיאושרו ע"י החברה הלאומית לדרכים כאמור לעיל.
ב.	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
ג.	הסדרי התנועה של מעגל התנועה המוצגים בנספח התנועה, אינם מחייבים, בסמכות "החברה הלאומית לדרכים" ומשרד התחבורה לשנות את הסדרי התנועה לפי שיקולי בטיחות ותנועה.
ד.	100 המטרים המערביים של ה"דרך המוצעת" הכלולה בתכנית, עד חיבורה לצומת עם דרך מס' 982, תסלל באספלט, או חומר אחר באישור "החברה הלאומית לדרכים", לצורך מניעת העברת בוץ מהדרך החקלאית לצומת עם דרך מס' 982.

6.10	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.11	<p>הוראות הג"א</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.12	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה לכלל השימושים לציבור הרחב, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p>
6.13	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תמ"א 38:</p> <p>תנאי להיתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אתר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר יהיה הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם), בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008). 3. תנאי להיתר בניה יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעוד החדש. <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מנהלת כנרת</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה – חיבור בפועל של שפכי האתר למתקן טיפול בשפכים אזורי מאושר עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. אם יקום יקב, יש להקים מתקן לטיפול קדם בשפכים באישור משרד הבריאות.</p>
6.14	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: ערן מבל	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		
<p>ערן מבל ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ ח.פ. 0-5126100-0 רח' קק"ל 4 ס.טבעון טל: 04-9835146</p>			

שם:	חתימה:	תאריך: 12/8/2012	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
קיבוץ אלרום	קיבוץ אלרום	970021709	

שם:	חתימה:	תאריך: 12/8/2012	יום בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד:		
קיבוץ אלרום	קיבוץ אלרום	970021709	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
מינהל מקרקעי ישראל	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.</p> <p>התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. מספר תאגיד: 970021709. זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עימנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקי ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק, בעצמי בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית הברה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>ממיי - מחוז הצפון 3.9.12</p>		