

2000196119 - 1

תוכנית מס' ג/19142

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
08-01-2016
נתקבל
גורם עינות

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19142

"מאגר בני ישראל"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="300 1019 743 1182" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19142 פורסמה בילקו"ת הפרסומים מס' מיום</p> </div>	
<div data-bbox="243 1451 776 1691" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 13.11.16 לאשר את תוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס טכיל, אד"ר יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מאגר בני ישראל הינו מאגר קיים של מי גולן, הממוקם בדרום רמת הגולן, מצפון ליישוב חיספין ומדרום מערב לדרך 808.

התוכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את המאגר הקיים ותחנות שאיבה הממוקמות בסמיכות אליו, ולהקצות שטח לדרכי גישה אליהם.

מאגר בני ישראל אוגם את מי השיטפונות הזורמים בנחל אל-על ומשמש להשקיית שדות חקלאיים בדרום רמת הגולן. נפח המאגר כ-7 מיליון מ"ק, גובה המים 15 מ', רום טופ 415 +. אגן ההיקוות של המאגר כ-15 קמ"ר.

המאגר הוקם בין השנים 1980 ל-1984. לאחר הקמת היישוב חיספין, האזור נוקז ונבנה בו סכר המנצל את מרבצי החרסית המצויים בתשתיתו כחומר אוטם לחלחול מים. סוללת המאגר נבנתה אף היא מחרסית. הסוללה כוללת שני קטעים: קטע דרומי מקביל ליישוב חיספון וקטע מערבי. בקצה הצפוני-מערבי של הסוללה מגלש עודפים באורך כ-160 מ'. בגלל קרבתו ליישוב חיספין, המאגר נבנה עם מקדמי בטיחות גבוהים ביותר.

התוכנית כוללת דרך גישה למתקנים ההנדסיים מתוך היישוב חיספין ודרך גישה צפונית למאגר שמתחברת לדרך הגישה ליישוב נטור. היא גם קובעת זיקת הטאה למעבר ברכב בשטח המאגר על מנת לאפשר גישה דרומית למאגר במקרי חירום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מאגר בני ישראל"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
19142/ג	מספר התוכנית	
3,475.352 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
ינואר 2014	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כ	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
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	273905
		קואורדינטה Y	750870
1.5.2	תיאור מקום	מרכז רמת הגולן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	גולן
		יישוב	חיספין
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק מהגוש	-	70, 40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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
29.6.09	5971	התוכנית מבטלת את אזור התעשייה והדרך המובילה אליו עבור ייעוד מאגר.	שינוי	ג/5025
17.11.11	6322	התוכנית משנה ייעוד משטח פרטי פתוח למאגר.	שינוי	ג/מק/11574/02
27.12.05	5474	מרקמים - בתחום "מרקם כפרי". רצועת נחל חוצה את שטח התוכנית. הנחיות סביבתיות ומרכיבי תשתיות - בתחום "שטח לשימור משאבי מים".	כפיפות	תמ"א 35
18.12.06	5606	נחל לתכנון (נחל אל על) חוצה את שטח התוכנית.	כפיפות	תמ"א 3/ב/34
16.8.07	5704	בי"אזור פגיעות מי תהום גבוהה - א'1".	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.9.09	5998	קווי מים.	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
17.1.11	6189	המתקנים הפוטו-וולטאים המתוכננים על פי התוכנית כפופים להוראות תמ"א 10/ד/10.	כפיפות	תמ"א 10/ד/10
29.8.02	5107	דרך איזורית 808.	כפיפות	תמ"א 3 שינוי מס' 11 ב'
26.3.89	3640	ייעודי קרקע ואתרי פיתוח - במאגר מיועד שטח לאיגום קיים. אזור ההצפה מוגדר כחקלאי. ליד המאגר מיועד מוקד שירותי נופש משני ובו שירותי נופש, אתר הנצחה ואתר ארכיאולוגי. מערכות תשתית - במאגר מיועד שטח לאיגום קיים ומדרום לו מיועדים תחנת שאיבה וקווי אספקת מים קיימים.	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי מס' 3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוטשטיין	ינואר 2014		20		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוטשטיין	ינואר 2014	1		1:5,000 1:625 - 1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	לביא-נטף מהנדסים יועצים בע"מ	מאי 2012	1	1	1:10,000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	מאי 2012		5		מנחה	נספח סיבתי בנושא זרימות בסיס בנחלים ושימושים ממערב לסולת המאגר
	ועדה מחוזית	תהל מהנדסים יועצים בע"מ	אוגוסט 2011		40		מנחה	בדיקת פריצת המאגר

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	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
	igalgiv@golan.org.il	04-6962140	050-7370515	04-6961849	אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן 12900	570025494	מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן				

1.8.2 יזם במועל

גוש / חלקה (')	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
	igalgiv@golan.org.il	04-6962140	050-7370515	04-6961849	אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן 12900	570025494	מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן				

1.8. בעלי עניין בקרקע

3

גוש / חלקה (')	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
		04-6558213		04-6558211	ת.ד. 580 נורת עילית 17000		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים
	igalgiv@golan.org.il	04-6962140	050-7370515	04-6961849	אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן 12900	570025494	מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן				חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
marcelar@netvision.net.il	04-8248269	052-6400862	04-8248269	ת.ד. 3852 חיפה 31037				310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין	M.Sc בתכנון ערים ומהנדסת אזרחית	עורכת ראשית
	09-8650086		09-8653065	אזור תעשייה פולג נתניה		אופק צילומי אוויר בע"מ	954	022827877	יריב כסיף	מודד מוסמך	מודד
haifa@lavi-natif.co.il	04-8227101		04-8325647	רח' ציון 14 חיפה 32295		מהנדסים יועצים בע"מ	00057710	9240409	גדי יום טוב	מהנדס	עורך נספח הניקוז
igalgiv@golan.org.il	04-6962140	050-7370515	04-6961849	אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן 12900	570025494	מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן					עורך נספח סביבתי
			03-6924508	רח' איבן גבירול 54 תל אביב	510289747	תהל מהנדסים יועצים בע"מ					עורך בדיקת פריצת 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
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

הקצאת שטח עבור מאגר מים ומתקנים הנדסיים קיימים ודרכי גישה אליהם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטחים למאגר מים, מתקנים הנדסיים ודרכים.
- ג. שינוי ייעוד מתעשייה למאגר מים.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח המאגר על מנת לאפשר גישה דרומית למאגר במקרי חירום.
- ה. קביעת הנחיות מיוחדות בתחום אזור ההצפה של המאגר.
- ו. הגדרת זכויות בניה.
- ז. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3,475.352
-------------------------	-----------

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

זיקת הנאה למעבר ברכב	תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה למעבר ברכב	תחום השפעה של עורך ניקוז מס' 3/ב/34	רדיוס מגן סביב קידוח	אתר עתיקות		
104	105, 103, 102, 101	105, 103, 102		105, 103, 102	105, 104, 103, 102, 101	מאגר מים
	203, 202, 201	203, 201		203, 201	203, 202, 201	מתקנים הנדסיים
	301	301		301	302, 301	דרך מוצעת
	401	401	401		401	דרך מאושרת
	602, 601	602, 601	601	602, 601	602, 601	מגבלות בניה ופיתוח

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד
אחוזים	זונם	מאגר מים
58.07%	2,018.166	מאגר מים
0.09%	3.283	מתקנים הנדסיים
0.10%	3.408	דרך מוצעת
0.01%	0.383	דרך מאושרת
41.73%	1,450.112	מגבלות בניה ופיתוח
100.00%	3,475.352	סה"כ



מצב מאושר		יעוד
אחוזים	זונם	פרטי פתוח
0.13%	4.572	פרטי פתוח
1.31%	45.423	תעשייה
0.50%	17.334	דרך מאושרת
1.53%	53.220	שטח ציבורי פתוח
96.53%	3,354.803	שטח ללא יעוד
100.00%	3,475.352	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מאגר מים	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. בשטח המאגר יותרו השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מאגר ומתקנים הדרושים להפעלתו לרבות: מתקנים להטיית המים ולשאיבתם, מתקנים לטיפול במים, קווי תשתית, מתקני פיקוד, בקרה וקשר. - דרכי גישה ושירות. - מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל. 	
ב. בתא שטח 104 יותר מעבר כלי רכב על מנת להבטיח גישה למאגר במקרי חירום.	
ג. תא שטח 105 ישמש לתחזוקת המאגר בלבד.	
הוראות	4.1.2
א. נטיעת עצים תהיה אסורה במרחק קצר מ-10 מ' מרגלי סוללות המאגר, תעלות הניקוז ותעלת הגלישה.	
ב. הגישה למאגר תהיה מוגבלת על ידי מחסומי רכב ושילוט מתאים לפי הנחיות יועץ בטיחות.	
ג. לא יותר בינוי בתחום קווי הבנין של דרך איזורית 808.	
ד. בתאי שטח 102, 103, 104 ו-105 לא תותר כל בניה.	
ה. תא שטח 102 יהיה אזור אל-געת, בו יהיו אסורות עבודות עפר שיפרו את הסוללת הקיימת.	
ו. פעולות לשיקום נופי של תא שטח 105 יבוצעו לפי תוכנית של אדריכל נוף ובתאום עם רטי"ג.	
ז. המתקנים הפוטו-וולטאיים יהיו כפופים להוראות סעיף 9 תמ"א 10/ד/10. הקמת המתקנים מותרת באישור משרד הביטחון.	
ח. השטח במורד הישוב חיספין ברצועת אפיק הנחל ייסגר על ידי שערים וישולט בהתאם.	
ט. תבוצע מדידת רום קודקוד הסוללה מידי 5 שנים ע"י מודד מוסמך.	

4.2 מתקנים הנדסיים

שימושים	4.2.1
<p>השטחים המיועדים למתקנים הנדסיים ישמשו לתחנות שאיבה. יותרו בהם השימושים הבאים:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - משאבות וכל הציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון כלור ומכשור להזרקתו, דיזל גנרטור, מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנות השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים, כולל מבני הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול תחנות השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. 	
- מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל.	

4.2.2	הוראות
<p>א. המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>ב. המתקנים הפוטו-וולטאיים יהיו כפופים להוראות סעיף 9 תמ"א 10/ד/10. הקמת המתקנים מותנה באישור משרד הביטחון.</p>	

4.3	דרך
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>השטח ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניה, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p> <p>א. לא תותר כל בניה בשטח זה.</p> <p>ב. רוחב הדרך הינו עפ"י הרוזטה המסומנת בתשריט.</p>	

4.4	מגבלות בניה ופיתוח
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>בהתאם לנספח הניקוז של התוכנית השטח בסכנת הצפה במקרה של פריצה, לכן לא יותרו כל בניה ופיתוח בשטח זה.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p> <p>בהתאם לנספח הניקוז, לא יותרו כל בניה ופיתוח בשטח זה.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צנדי- צנדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צימית (יחיד לזווית נטו)	מספר יחיד מספר	הכסית (% משטח הא השטח)	אחוזי בניה (%)	שטח בניה מ"ר			מס' תא שטח	יעוי
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת						סה"כ שטח בניה	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת		
0	0	0	0	1	5 מ'	-	-	20%	20%	282	282	1,412	201	מתקנים הנדסיים
0	0	0	-	1	5 מ'	-	-	20%	20%	102	102	512	202	
0	0	0	-	1	5 מ'	-	-	20%	20%	271	271	1,359	203	

* גובה מבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה בין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה/המתקן.

הגובה המקסימלי מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מופנים ועגורנים. במידה נדרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר על ידי משרד הביטחון.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

6.1.1 רעש

בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזורי מגורים.

6.1.2 זיהום אוויר

לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.1.3 חומרים רעילים ומסוכנים

בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום כתוצאה מפעילויות המתבצעות על פיה.
לא יותר שימוש בחומרים המהווים סכנה למי התהום.
במידה ויהיה במתקן מיכל כלור, הוא יהיה בתוך מאצרת בטון בנפח של 110% מנפח המיכל, מוגנת כנגד נזילות.

6.2 ביוב, ניקה, אספקת מים וסידורי תברואה**6.2.1 ביוב**

המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקן ביוב מכל סוג שהוא.

6.2.2 ניקה

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

6.2.3 אספקת מים

לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם ליישוב.

6.2.4 סידורי תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' בחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 בחוק זה.

6.5 חלוקה ורישום

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה – אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בתהאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה 1965.
- ד. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תוכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6 חניה

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

6.7 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 בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור 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 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 מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3.0 מ' מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ' מ'	ב. קו חשמל מתך נמוך - תיל מבודד
	5.0 מ' מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ' מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ' מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ' מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ' מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ' מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ' מ'	י. ארון רשת
	3.0 מ' מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, 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).

6.8 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנות זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

6.9 מי נגר עילי

א. בהתאם לנספח הניקוז, מי הנגר העילי יופנו לנחל אל-על.

ב. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.

ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 עתיקות

א. השטחים שפרטיהם מפורטים להלן:

4082/0 "קבור בני ישראל" י"פ : 4539 עמ' 4282 מיום 03/07/1997

4091/0 "חספין" י"פ : 4539 עמ' 4263 מיום 03/07/1997

5794/0 "נחל אל על (עליון)" י"פ : 3570 עמ' 2787 מיום 13/07/1988

25726/0 "נחל אל על" י"פ : 4918 עמ' 4755 מיום 11/09/2000

לא פורסם 25728/0 מעלה נחל אל על

4074/0 "מגידוליא, חי" י"פ : 4539 עמ' 4262 מיום 03/07/1997

25724/0 "נחל אל על (צפון)" י"פ : 4918 עמ' 4755 מיום 11/09/2000

5691/0 "נקודת גובה 405 מ' צפון-מערב" י"פ : 4918 עמ' 4753 מיום 11/9/2000

38845/0 "נחל אל על [3]" י"פ : 5911 עמ' 2153 מיום 02/02/2009

לא פורסם 42253/0 נחל על-על (עליון) צפון

34942/0 "כביש בג'וריה-נטור" י"פ : 5410 עמ' 3166 מיום 28/06/2005

35765/0 "נחל נוב [1]" י"פ : 5410 עמ' 3167 מיום 28/06/2005

35766/0 "נחל נוב [2]" י"פ : 5410 עמ' 3168 מיום 28/06/2005

25725/0 "נחל אל על (צפון-מזרח)" י"פ : 4918 עמ' 4725 מיום 11/09/2000

25727/0 "עיון אל-תואס" י"פ : 4952 עמ' 1276 מיום 16/01/2001

הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.
ג.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
ד.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.11 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12 שירותי כבאות

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

6.13 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.14 שמירה על עצים בוגרים

לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הסדרת דרך גישה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - 5 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: מי גולן התנועה שיתופית הקלאית למשקי רמה"ג בע"מ	תאריך:	8/1/14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	מספר תאגיד:	570025494

עורך התוכנית	שם:	מרסלה רוטשטיין	תאריך:	1/1/14
	תאגיד:	לאורה מרסלה רוטשטיין	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם:	חתימה: מי גולן	תאריך:	8/1/14
	תאגיד:	אגודת מים שיתופית הקלאית	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	אגודת מים שיתופית הקלאית	תאריך:	8/1/14
	תאגיד:	מינהל מקומי המסכות, לפי כל חוקי המסכה ולמען הסר ספק מוצהר בוח כי אם נעשה או ייעשה על דנו הסכם בנין השמח הכלול בתכנית אין בהתייחסו על התכנית הכרה או הפרת ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת חשומת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן החייבתו ניתנת אך ורק בתנאי המסכה תכנית.	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך: 8/1/14	תאריך:	8/1/14
	תאגיד:	מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	מספר תאגיד:	570025494

מי גולן
אגודת מים שיתופית הקלאית
למשקי רמה"ג בע"מ