

2000212707 - 1  
תכנית מס' ג/19603

מבא"ת 2006

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
19-08-2015  
נתקבל  
נארת אילנית

## הוראות התכנית

תכנית מס' ג/19603

"מתקני מים פזורה"

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="183 1305 614 1482" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון 19/08/2015 חוק התכנון והבניה אישור תכנית מס' ג/19603 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19/08/2015 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div> <div data-bbox="359 1515 710 1647" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/19603 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מקצה שטח למתקני מים של "מי גולן" בצפון רמת הגולן ולדרך גישה אליהם. המתחם כולל את קידוח פזורה, שהינו קידוח קיים, ואת בריכת פזורה, שהינה בריכה מתוכננת שתאפשר שאיבה בקידוח בשעות בהן עלות החשמל נמוכה. התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית על מנת לאפשר גישה למתקנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התכנית</b>
-------------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתקני מים פזורה
1.1	מספר התכנית	ג/19603
1.2	שטח התכנית	26.658 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	יולי 2015
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן
- |         |              |
|---------|--------------|
| 279.184 | קואורדינטה X |
| 768.319 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום שטח חקלאי מצפון מזרח ליישוב קשת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה איזורית גולן
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- נפה גולן
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
- |           |          |
|-----------|----------|
| לא רלבנטי | יישוב    |
| לא רלבנטי | שכונה    |
| לא רלבנטי | רחוב     |
| לא רלבנטי | מספר בית |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק מהגוש		10, 12, 24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי
-----------

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.05	5474	מרקמים - בתחום "מרקס שמור ארצי". הנחיות סביבתיות - בתחום "שטח בעל ריגשות נופית-סביבתית גבוהה" ו"שטח לשימור משאבי מים". בתחום אגן היקוות כנרת.	כפיפות	תמ"א 35
16.8.07	5704	בי"אזור פגיעות מי תהום גבוהה - א"1".	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.9.09	5998	התכנית כפופה להוראות תמ"א 5/ב/34.	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
29.8.02	5107	הגישה למתקן מתחברת לדרך אזורית 982.	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 3 שינוי מס' 11 ב'
26.3.89	3640	ייעודי קרקע ואתרי פיתוח - בתחום מרחב פתוח.	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי מס' 3

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוסשטיין	יולי 2015		20		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוסשטיין	2015	1		1:1,250 1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	גדי יוס טוב - לביא-לטיף מהנדסים יועצים בע"מ	פברואר 2014	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	איה שלמון	פברואר 2014	1	14	1:500	מנחה	נספח נוף
	נתיבי ישראל	יעל רוזנפלד	2015	1		1:1,500 1:500 1:100 / 1:1,000	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ronit@golan.org.il	04-6964026		04-6969713	ת.ד. 13 קצרין 12900		הועדה המקומית לתכנון ובניה גולן				

### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
igalgiv@golan.org.il	04-6962140	050-5501830	04-6961849	אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן 12900		מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן				

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558213		04-6558211	580 ת.ד. נצרת עילית 17000		מינהל מקרקעי ישראל				
igalgiv@golan.org.il	04-6962140	050-5501830	04-6961849	אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן 12900		מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן				חוכר

## 1.8.4 עורך התכנית 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	עורכת הנספח התנועה
marcelar@netvision.net.il	04-8248269	052-6400862	04-8248269	ת.ד. 3852 חיפה 31037				310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין	M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורכת הנספח
shaalan.survey@gmail.com	04-6981380	052-7277051	04-6981380	ת.ד. 359 עין קנייה 12432 רמת הגולן			1274	037300316	שלאן סלמאן	מודד מוסמך	מודד
haifa@lavi-natif.co.il	04-8227101		04-8325647	רח' ציון 14 חיפה 32295			00057710	9240409	גדי יום טוב	מהנדס	עורך נספח הבינוי
mizpetel@netvision.net.il	04-6021582	0545-961133	04-6021582	ת.ד. 151 שמשית 17906			106584	025693243	איה שלמון	אדריכלית נוף	עורכת הנספח הנופי
roads@yael-eng.co.il	04-6041721	052-5361581	04-6041720	ת.ד. 73 מגדל העמק 23100			719678	059735506	יעל רוזנפלד	מהנדסת תנועה	עורכת הנספח התנועה



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הקצאת שטח עבור מתקנים הנדסיים של "מי גולן" וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית על מנת לאפשר גישה למתקנים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטח למתקנים הנדסיים.
- ג. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית, על מנת לאפשר גישה למתקנים.
- ד. קביעת מגבלות בניה מסביב למתקנים.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התכנית - דונם	26.658
------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

מגבלות בניה	תאי שטח כפופים		זיקת הנאה למעבר ברכב	סיפול נופי	תאי שטח	יעוד
	מגבלות בניה	מגבלות בניה				
102, 101	-	102		102	102, 101	מתקנים הנדסיים
203, 202, 201	203				203, 202, 201	קרקע חקלאית
					301	דרך מאושרת

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

מחצית מזרח		מחצית מערב		מחצית מאושר	
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
32.39%	8.635	מתקנים הנדסיים	94.00%	25.058	שטח ללא תכנון מפורט
61.61%	16.423	קרקע חקלאית	6.00%	1.600	דרך מאושרת
6.00%	1.600	דרך מאושרת			
100.00%	26.658	סה"כ	100.00%	26.658	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מתקנים הנדסיים

#### 4.1.1 שימושים

השטח המיועד למתקנים הנדסיים ישמש לקידוחים ובריכות מים. יותרו בו:

א. מכונת קידוח וציוד הדרוש לקידוח, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון כלור ומכשור להזרקת חומר זה למי הקידוח, דיזל גנרטור, מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבאר, לרבות גדר, כולל מבני הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, מיכלי מים ומתקנים הקשורים להוצאת המים מהם, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבאר ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.

ב. בריכות מים והמבנים המשמשים אותן, כגון: מבנה חשמל, מבנה הכלרה, תחנת ניתוב, ביתן דיזל גנרטור, ביתן לשנאי, מאצרה, יחידות שאיבה, צנרת עילית, מתקני קשר, פיקוד ובקרה, מבנה בוסטר וכל מתקן אחר או מבנה שימש לצורכי הפעלתם התקינה של המתקנים ההנדסיים ומערכת המים.

ג. דרכי גישה ושירות.

#### 4.1.2 הוראות

א. המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל 1970.

ב. בתא שטח 102 יבוצע טיפול נופי.

ג. בתאי שטח 101 ו-102 יחולו מגבלות בניה כתוצאה משימוש אפשרי בהיפוכלורייט ודלק במתקנים ומרעש מקידוח.

### 4.2 קרקע חקלאית

#### 4.2.1 שימושים

השימושים יהיו עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

#### 4.2.2 הוראות

א. בתאי שטח 201 ו-202 יחולו מגבלות בניה כתוצאה משימוש אפשרי בהיפוכלורייט ודלק במתקנים ומרעש מקידוח.

ב. בתא שטח 203 יותר מעבר כלי רכב על מנת לאפשר גישה למתקנים ההנדסיים. תותר בו העברת צנרת מים

ג. בתא שטח 203 לא תותר כל בניה.

<b>4.3 דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1 שימושים</b>
השטח ימשש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניה, מדרכות וגינון.
<b>4.3.2 הוראות</b>
לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות.

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

אחורי	אחורי - צידי - שמאלי	צידי - ימני	קווי בנין (מטר)**	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)*	צמיפות לדונם (נטו) (יח"ד)	מספר יח"ד מספר	תכנית תא משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר			גודל מגורש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת	קובעות				עיקרי שרת
			כמסומן בתשריט	-	1	ברכות - 9 מ' מבנים - 5 מ' אנטנת קשר ופיקוד - 9 מ'	-	-	2.5%		205	-	205	8,248	101	מתקנים הנדסיים	
אסורה כל בניה																	
															387	102	

\* גובה מבנה מקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

\*\* המרחק בין המבנים יהיה לפחות 1 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1 איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטрд סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטрд 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. רעש המנוע ייקבע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**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**

במידה ויהיו במתקן מיכל הסולר או מיכל כלור, כל מיכל יהיה בתוך מאצרת בטון בנפח של 110% מנפח המיכל, מוגנת כנגד נזילות.

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

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

**6.2.2 ניקוז**

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

**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 התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם 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 הפקות לצרכי ציבור**

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

**6.5 חלוקה ורישום**

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

**6.6 חניה**

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.

**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 ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
  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.

## 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 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתך נמוך - תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 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 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).



**6.8 מבנים להריסה**

אין מבנים להריסה בשטח התכנית.

**6.9 מבנים קיימים**

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

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

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

**6.10 מי תהום**

א. בייעוד מתקנים הנדסיים מי נגר עילי יופנו למערכת הניקוז האזורית.

ב. בייעוד מתקנים הנדסיים יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום כתוצאה מפעילויות המתבצעות על פיה, וזאת בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

**6.11 מי נגר**

א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

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

**6.12 עתיקות**

באתר עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות – תשל"ח.

**6.13 פיקוד העורף**

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

**6.14 שירותי כבאות**

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

**6.15 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז 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.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו הינו אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. תנאי לטופס 4 ביצוע השיקום הנופי.
- ה. לא יוצא היתר בניה עפ"י תכנית זו אלא לאחר אישור חברת נתיבי ישראל בע"מ לתכנית להסדרת החיבור לדרך מסי 982 (98) וניתוק החיבור הקיים וחיבורים אחרים הסמוכים אליו, בתנאי שקיימות גישות חלופיות. הסדרי התנועה בחיבור יהיו בפניות ימינה בלבד. לא יוצא טופס 4 ולא יופעלו מתקני המים אלא לאחר ביצוע התכנית לעיל.

**6.16 שיקום נופי**

- א. דרך /שביל שייסללו יהיו בחיפוי מצע בזלתי. יעשה שימוש ככל האפשר בדרכים קיימות.
- ב. מבנה צריף קיים יצבע בגוונים המשתלבים בסביבה – חוס/אפור.
- ג. תשתיות חדשות יהיו תת-קרקעיות ותכסית השטח תוחזר לקדמותה לאחר החפירה.
- ד. ממערב לאזור הקידוח יינטעו 3 עצים ממין אלון מצוי או אלה אטלנטית, כמוסומן בנספח הנופי.
- ה. חפירת בריכת האיגום תהיה במינימום פגיעה בסביבה. אזורי התארגנות יהיו ככל האפשר בשטחים מופרים ולאחר מכן ישוקמו. גבול עבודות עפר יהיה מצומצם ככל האפשר ויוגדר בשטח.
- ו. חומר חפור מבריכת האיגום ישולב בשטח הנוכחי ככל שניתן במהלך הקמת הבריכה ו/או יפונה לאתרים סמוכים לפי הנחיה/אישור של הרשות המקומית ויחופה באדמה מקומית שתישמר בצד בתחילת העבודות.
- ז. כל דפנות הבריכה יחופו באדמה מקומית שתישמר מתחילת העבודות.
- ח. גידור בריכת האיגום יהיה מגדר רשת כקיים בשטח.
- ט. תאורת תהיה כבוייה בשעות החשיכה ותופעל על ידי חיישן בהגעה למתקן.
- י. יש לשמור על תוואי שביל גולן ללא הפרעה.

**6.17 תשתיות**

קווי חשמל יהיו טמונים ולא עיליים.

**6.18 טיפול בעודפי חפירה**

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרוייקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
  2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
  4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ב. חציבה ומילוי
1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
  2. בהעדר איזון:
    - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
    - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
    - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
  3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מתקנים חדשים	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	חתימה לועצה אזורית גול ועדה מקומית לתכנון ובניה	תאריך:	2/8/15
	תאגיד/שם רשות מקומית:	הועדה המקומית לתכנון ובניה גול	מספר תאגיד:	

עורך התכנית	שם:	חתימה לאורה מרסלה רוטשטיין	תאריך:	29/7/15
	תאגיד:	נדב 3852 חיפה 31037 סל.פקס: 04-8248269	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם:	חתימה אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	תאריך:	27/7/15
	תאגיד:	אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה מיכלה מירון	תאריך:	19/8/15
	תאגיד:	שם/מתכנת מרחב עסקי צפון רשות מקרקעי ישראל מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	תאריך:	3, 8, 15
	תאגיד:	אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	מספר תאגיד:	