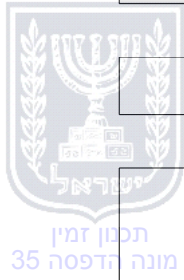


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0246827

מאגר חושן - ג/22882



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת מאגר מים חדש במרכז רמת הגולן, בשטח הממוקם מדרום-מזרח לצומת קשת. המאגר מתוכנן כימאגר מחסן למים מקידוחי שמיר, בקיבולת 2 מלמ"ק. הוא ישמש כמאגר למי השקיה חקלאית בלבד.

התכנית מייעדת שטחים למאגר ולדרך גישה אליו. דרך הגישה למאגר מתחברת לדרך הגישה ליישוב קשת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מאגר חושן - ג/22882

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

219-0246827

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

435.582 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
קואורדינאטה X	275221
קואורדינאטה Y	765965

1.5.2 תיאור מקום

צפון-מערבית ליישוב קשת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	מרקמים - מרקם כפרי. הנחיות סביבתיות - שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	1 / 35 / תמא
14/09/2009	5762	5998	קווי מים קיימים/מאושרים.	כפיפות	5 / 34 / ב / תמא
16/08/2007	3916	5704	רגישות מי תהום גבוהה א' .1	כפיפות	4 / 34 / ב / תמא
19/12/1995	980	4363	דרך הגישה למאגר חוצה יער נטע אדם קיים.	אישור ע"פ תמ"א	22 / תמא
26/03/1989		3640	שטח לאיגום מוצע, אזור חקלאי.	כפיפות	3 / 2 / תממ
22/12/2011	1562	6346	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 2 / 3 / 5. הוראות תכנית תממ/ / 2 / 3 / 5 תחולנה על תכנית .זו	כפיפות	5 / 3 / 2 / תממ



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאורה מרסלה רוטשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		לאורה מרסלה רוטשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	24/08/2017	לאורה מרסלה רוטשטיין	24/08/2017	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	24/08/2017	גדי יום טוב	24/08/2017	נספח פיתוח	לא
ניקוז	מנחה		6	24/08/2017	גדי יום טוב	24/08/2017	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	24/08/2017	גדי יום טוב	24/08/2017	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 5000	1	24/08/2017	גדי יום טוב	24/08/2017	נספח קווי תשתית	לא
סביבה ונוף	מנחה		25	03/09/2017	ערן געש	03/09/2017	נספח נופי-סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	2	03/09/2016	ערן געש	03/09/2017	נספח נופי	לא

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**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	valtav@me golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	קצרין	(1)		04-6961849	04-6962140	hilik@mgw.org.il

(1) כתובת: אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית ומתכנתת ערים	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@netvision.net.il
אדריכל נוף	אדריכל	ערן געש	74592		יעד	(2)		04-9909933	04-9909581	gaash@netvision.net.il
מהנדס מים	מהנדס	גדי יום טוב	00057710		נשר	(3)		04-8227101	04-8325647	haifa@lavinatif.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070		טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580377	04-8580355	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: ד.נ. משגב.

(3) כתובת: ת.ד. 241.



מנהל הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקצאת שטח למאגר מים חדש שישימש למי השקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטחים ליעודים השונים.

ב. הקצאת שטח למאגר מים ודרך.

ג. הגדרת זכויות בניה עבור מתקנים הדרושים להפעלתו של המאגר ועבור המצפור.

ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201
נחל/ תעלה/מאגר מים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	נחל/ תעלה/מאגר מים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	101
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	101
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/מאגר מים	101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יער נטע אדם קיים	40.5	0.01
שטח ללא תכנון מפורט	435,542.5	99.99
סה"כ	435,583	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.02	99.12	דרך מוצעת
99.98	435,483.85	נחל/ תעלה/מאגר מים
100	435,582.98	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.1.1	שימושים
	<p>בשטח המאגר יותרו השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מאגר למי השקיה חקלאית ומתקנים הדרושים להפעלתו לרבות: מתקנים להטיית המים ולשאיבתם, מתקנים לטיפול במים, קווי תשתית, מתקני פיקוד, בקרה וקשר, מחסן לאחסון ציוד. - תעלות ניקוז. - דרכי גישה ושירות. - גינון ונטיעות. - מצפור. - מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל. - גידור.
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>חל איסור להזרים קולחין כלשהם למאגר.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כל עבודה בתחום שטחי עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>
ג	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>המאגר יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970. הגישה למאגר תהיה מוגבלת על ידי מחסומי רכב ושילוט מתאים לפי הנחיות יועץ בטיחות.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>הבקשה להיתר עבור מתקנים פוטו-וולטאיים תעמוד בהוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה. מימוש המתקנים הפוטו-וולטאיים יתואם עם רשות מקרקעי ישראל.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה בשטח זה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	נחל/ תעלה/ מאגר מים
5	5	5	5	1	40				40	435484	101

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

- גובה השימושים המפורטים בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ככל שיידרש חריגה מגובה זה, יש לערוך תיאום נוסף עם

משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35







תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
<p>לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטריד אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.</p> <p>א. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזורי מגורים.</p> <p>ב. זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. חומרים רעילים ומסוכנים - בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום כתוצאה מפעילויות המתבצעות על פיה.</p>	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. ביוב - המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקן ביוב מכל סוג שהוא.</p> <p>2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>3. אספקת מים - לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם ליישוב.</p> <p>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 היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
<p>א. בהתאם לנספח הניקוז, מי הנגר העילי יופנו לעורקי הניקוז הטבעיים הקיימים בסביבה.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.4	עתיקות
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן וכן המצויים בסקר שבוצע במקום) 16460/0 "צומת קשת (מזרח)" י"פ : 4539 עמ' 4188 מיום : 03.07.1997, 16463/0 "מסיל עינמה, אל- (עליון)" י"פ : 4539 עמ' 4188 מיום : 03.07.1997, הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדיון ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.4 עתיקות</p> <p>יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.5 חניה</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.7 חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום 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. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. <p>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.</p>	<p>6.7</p>

6.7

חשמל

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 מטרים מכלבי 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

סביבה ונוף

1. תכנית הפיתוח בשלב הגשת היתרי בנייה תוגש בלווית נספח נופי לעבודות עפר ופיתוח ותכניות שיקום נופי מפורטות למזעור ההשפעה על הסביבה.
- עבודות עפר
2. יש להשתמש בחומרים טבעיים מהאזור בעת הקמת הסוללות של המאגר.
 3. במהלך ביצוע העבודות יש להבטיח כי לא תהיה חריגה מגבולות אזור הביצוע. הקבלן יידרש להקפיד לא לשפוך חומר חפור ולא לחפור מחוץ לתחום הביצוע.
 4. לפני תחילת העבודות יבוצע חישוב של פני השטח. הקרקע שתתקבל מהחישוף תישמר ותשולט לצרכי חיפוי הסוללות החיצוניות בסיום העבודות (עד 20 ס"מ עומק קרקע). קרקע זו מכילה זרעים ופקעות מקומיים שיכולים להצמיח בעתיד צמחייה מקומית שתכסה את מורדות הסוללות.
 5. ניתן לפנות עודפי חפירה וחציבה של בזלת אשר יכולה לשמש לצרכי המשק, בתאום ובאישור מראש מהגופים המוסמכים לכך ורשות מקרקעי ישראל.
- שיקום נופי ופיתוח
6. עבור מניעת בעיות נצפות, לא יותר להשתמש בתשתיות בזהירות בחיפוי עליון של ראש הסוללה ומשטחי התפעול. ניתן להשתמש במצעי בזלת, מצעים עם עירוב חומר מקומי כהה או אספלט מקורצף.
 7. צמצום רוחב דרך השרות בתחום המאגר למינימום (5-6 מ').
 8. כיסוי וחיפוי שולי דרך וכתף חיצונית של ראש הסוללה ב-5 ס"מ אדמה לשיקום ושתילת צמחייה מקומית לאחיזת הקרקע ומניעת חתירה.
 9. חיפוי מדרון הסוללה בשכבת קרקע עליונה בעובי של כ-20 ס"מ ושיקום צמחי.
 10. מיתון שיפוע הסוללה בחלקה התחתון לצורך ריכוך קו הדיקור במפגש עם קרקע קיימת.
 11. נטיעת עצי חורשה למרגלות הסוללה לצורך הטמעתה בנוף הסביבה. העצים שיינטעו יהיו מהסביבה הטבעית של המאגר. העצים יושקו עד התבססות.
 12. גידור המאגר יהיה "שקוף" מגדר רשת. הגדר תוצנע באמצעות עצים ושיחים.



<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.8</p>
<p>13. במסגרת התכנית תמוקם הכנה למצפור למאגר עם גישה חופשית לציבור וילוה בנטיעות צל ומתקנים צנועים לנופש בחיק הטבע ותצפית צפרים וטיילים למאגר. מיקום הגדר באזור המצפור יהיה באופן שיישמר קו מבט פתוח בין המצפור לקו המים.</p> <p>14. פרטי ניקוז הנדסיים ילוו בהתייחסות אדריכל נוף שתכלול הנחיות לצבע, חומרי גמר, מיקום מוצנע בנוף וכד'. תינתן הדגשה מיוחדת למתקנים הנצפים מהכבישים הסובבים ומהמצפור.</p> <p>15. עם סיום העבודות מחויב הקבלן המבצע להחזיר לקדמותו את אזור ההתארגנות לעבודות (קרי שטח המשרד במהלך העבודה, שטח חניית ציוד הנדסי כבד ומקום ריכוז חומרי הבנייה).</p> <p>תשתיות</p> <p>16. תשתיות אל המאגר של חשמל, מים וכד' יהיו תת קרקעיות. תכסית השטח תוחזר למצב של קדמות העבודות.</p> <p>17. תאורה - מומלץ להימנע מתאורה. במידה ונדרשת תאורה על פי שיקולי בטחון ובטיחות, התאורה תהיה מקומית ומוגבלת בתחום המאגר ותופנה כלפי פנים, לא תהיה תאורה כלפי חוץ. תכנית תאורה תתואם עם רשות הטבע והגנים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/עצים לשימור" או "עץ/עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים לשימור" אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים להעתקה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ג. יש להגיש את הבקשה להיתר לרשות ניקוז כנרת לקבלת אישור.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>קווי תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>שמירה על תשתיות מים - אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית.</p>	

<p>6.13 הוראות בדבר קיום היועצות</p>	<p>6.13</p>
<p>במידה ויהיה צורך בתכנית חשמל, נדרש תיאום התכנית עם משרד הביטחון.</p>	
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. במידה ויימצא חומר מתאים לשימוש מתקני תשתית אחרים, באחריות היזם לפעול להסדרת הנושא בתיאום עם רמ"י.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.15</p>
<p>למעט הדרך, כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
<p>6.16 פיקוד העורף</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.17 פיתוח תשתית</p>	<p>6.17</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.17

פיתוח תשתית

- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.18

שרותי כבאות

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

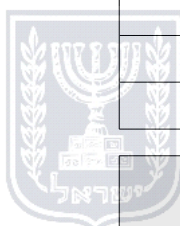
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המאגר	
2	שיקום וטיפול נופי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35