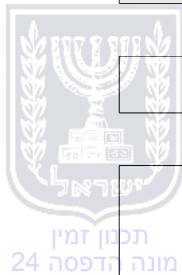


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0293134

ג/22442 - בריכת כבירה



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/06/2018

לאשר את התוכנית

28/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בריכת כבירה הינה בריכה קיימת של "מקורות", הממוקמת מצפון-מערב למושב אודם והמספקת מי שתיה ליישובי הסביבה ברדיוס של כ- 15 ק"מ. המתקן מורכב משתי בריכות מים מחוברות. הדרך החקלאית באמצעותה יש היום גישה למתקן, מתפצלת לפני השער לכיוון דרום, והיא משמשת גישה גם לשטחים חקלאיים מעובדים שמדרום מזרח למתקן, השייכים לחקלאים מהאזור. התוכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את המתקן הקיים והגישה אליו ולהגדיר שטח לטיפול נופי לשילוב המתקן בסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/22442 - בריכת כבירה
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	219-0293134
-------------	-------------

שטח התכנית	7.892 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

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	269850
קואורדינאטה Y	791325

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון-מערב למושב אודם

**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
202010	מוסדר	חלק		14, 16, 23

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

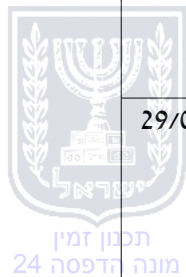
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002	3892	5107	הקלה בקו בניין של דרך ראשית מס' 96 מ-100 מ' מציר רצועת הדרך ל-28 מ' עבור קו הבניין המשתנה, ע"פ המסומן בתשריט.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 /11 / ב
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב /4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב /4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב /5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב /5
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /3. הוראות תכנית תממ/ 2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי-סביבתי	12: 16 22/06/2017	מיכל פישל	19/03/2017	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תשתיות	12: 45 28/06/2017	גסאן מזאוי	28/06/2017	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	10: 16 11/04/2019	רודי ברגר	11/04/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת "מקורות"	חיפה	(1)		04-8350547	04-8350500	yavidan@mekorot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 755.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת "מקורות"	חיפה	(1)		04-8350547	04-8350500	yavidan@mekorot.co.il

(1) כתובת: ת"ד 755.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: ת"ד 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יעקוב יאמן	1250	ינון - תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(2)		04-8569021	04-8569010	yamen@yeno n.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475	04-6566475	mgassan@g mail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מיכל פישל	108878		כמון	(4)		04-6784485	04-6784485	fishelmichal @gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 444.

(3) כתובת: ת"ד 8064.

(4) כתובת: ד"ג בקעת בית הכרם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

הסדרת בריכות מים קיימות של חברת "מקורות": בריכת כבירה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת תא שטח בייעוד שמורת טבע למתקן הנדסי.
2. הגדרת תאי שטח לטיפול נופי בייעוד שמורת טבע.
3. הקלה בקו הבניין של דרך ראשית מס' 96 מ-100 מ' ל-28 מ' מציר הדרך.
4. קביעת השימושים וזכויות הבניה המותרים בכל תא השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שמורת טבע	300, 200
דרך מאושרת	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שמורת טבע	300
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שמורת טבע	300, 200
טיפול נופי	שמורת טבע	200
ציר	דרך מאושרת	100
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	100
קו מים 4" ומעלה	שמורת טבע	300, 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שמורת טבע	300, 200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,140	39.79
שטח ללא תכנון מפורט	4,752	60.21
<b>סה"כ</b>	<b>7,892</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,139.56	39.78
שמורת טבע	4,752.51	60.22
<b>סה"כ</b>	<b>7,892.07</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שמורת טבע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תא שטח 300 (למתקן הנדסי). מתקנים ו/או מבני אגירת מים העשויים מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה, כולל תחנת שאיבה בכפוף לסעיפים 10 ו- 11 בהוראות תמ"א 34/ב/5.</p> <p>ב. תא שטח 200 (עם טיפול נופי).  - ע"פ ייעוד שמורת טבע בתמ"א 8.  - מעבר קווי מים ותשתיות.  - פיתוח וגינון לשילוב המתקן בסביבה, על פי הנקבע בנספח הנופי-סביבתי המהווה חלק ממסמכי התכנית.  - מעבר כלי רכב לצורך הטיפול השוטף במתקן.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תא שטח 300 (למתקן הנדסי). המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970.  לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים.  כל בניה חדשה או שינוי במבנים הקיימים יובא להתייחסותה של רשות הטבע והגנים. במקרה ויופסק השימוש המתוכנן, יחזור השטח ליעוד שמורת טבע ללא מתקן הנדסי, השטח יוחזר למצבו הטבעי וישוקם בהתאם לתכנית אשר תאושר ע"י רשות הטבע והגנים.  תותר הקמת תאורה נקודתית בלתי קבועה הנדלקת בעת התקרבות למתקן לצרכי בטיחות ולפרק זמן מינימאלי, ללא הצבת תאורה היקפית. התאורה תופנה כלפי חצר המתקן פנימה ולכיוון מערב בלבד. תאסר כל תאורה מחוץ למבנים. גובה התאורה לא יעלה על 2 מ' מגובה המתקן הקיים בשטח, בכפוף לגובה המקסימלי הנקבע בטבלה 5. כל סטיה מהוראות אלה תהיה בתיאום ואישור רשות הטבע והגנים.  קווי החשמל חדשים יהיו תת קרקעיים.  תנאי לקבלת תעודת גמר הינו ביצוע השיקום הנופי בפועל.</p> <p>ב. בתא שטח 200 (עם טיפול נופי). לא תותר כל בנייה, למעט מתקני חשמל קיימים.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. עקרונות מוצעים לשיקום נופי:  א. תכנית מפורטת לשיקום כולל תכנית צמחיה, תתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותוגש בקנ"מ 250:1, כולל אישור רשימת הצומח עפ"י דרישת הרט"ג.  ב. עקב סמיכות המתקן לדרך 96 ונצפות הבריכה מהכביש, יש ליצור חיץ ירוק בחזית המערבית, הצפונית וחלק מהחזית הדרומית, ע"מ להסתירה.  ג. החיץ יבוצע ע"י נטיעת עצים ושיחים כדוגמת הקיים בסביבת המתקן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

4.1	שמורת טבע
	<p>ד. המצעים יהיו מחומר מקומי בלבד. ה. סוגי הצמחים: עצים - דוגמת העצים ביער הקיים, אלון תבור, אלון מצוי, לבנה רפואי, עוזרר. שיחים - מטפסים דוגמת הקיים: אספרג החורש, זלזלת הקנוקנות, יערה איטלקית, ספלול החורש, פואה מצויה, פטל לביד וקיסוסית קוצנית. ו. הצמחיה תושקה בשנתיים הראשונות עד לייצוב במערכת השקיה ממוחשבת (מקומית). לאחר שנתיים יש לנתק את מערכת ההשקיה. ז. צביעה - המבנים יהיו צבועים בצבע בגוון הקרקע והצמחיה מסביבו, כדוגמת RAL 1015 או RAL 1014. ח. תכנון התאורה יבוצע לפי המינימום הנדרש ויביא בחשבון התחשבות בנושא זיהום אורי בשטחים שמעבר לתחום המתקן. במידת הצורך יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור אור מוגבל (CUTOFF) ומגבילי סינוור אור אחורי להקטנת פיזור האור בהתאם. ט. לאחר הפסקת השימוש בבריכה, יפורקו הגדרות והמבנים, יפונו המצעים, הקרקע תתוחח ותפוזר אדמה גננית מקומית. בשטח ינטעו עצים ארץ ישראלים מקומיים (כ- 10 עצים לדונם).</p> <p>2. הנחיות למזעור נזקים נופיים וסביבתיים במהלך עבודת השיקום הנופי: א. סימון תחום עבודת הקבלן כולל קווי דיקור באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל אמצעי העבודה והזהירות הנדרשים על מנת לא לחרוג מתחום עבודה זה. ב. חפירת בורות הנטיעה לעצים תבוצע תוך שמירה על הסלעים הקיימים והתכסית הייחודית הקיימת (אבני בזלת). ג. שיקום דרכי הגישה והחזרתן למצבן המקורי עם סיום העבודות, כולל תיחוח השטח, פיזור אדמה חקלאית, טוף, נטיעות או זריעה בהתאם לצורך. ד. בכדי למזער את הפגיעה האקולוגית הנגרמת מתאורה, תותקן תאורה אשר תידלק לזמן מינימאלי רק לצורכי בטיחות. התאורה תופנה לכיוון מערב בלבד. 3. לאחר הפסקת השימוש בבריכה, יבוצע שיקום נופי ע"פ הנקבע בנספח הנופי סביבתי המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b> א. יש לתכנן אמצעי הפרדה בין מערכות מים שונות (מים לשתייה ומים לחקלאות). האמצעים הנ"ל יכללו הפרדה פיזית באמצעות גדרות וכד' ואמצעים ויזואליים כמו צביעה, שילוט וכד'. ב. המים שיסופקו לבריכות יהיו מים באיכות מי שתייה בלבד. המים יסופקו ממקורות מים מאושרים ע"י משרד הבריאות, באמצעות אישור בכתב בר תוקף, כמקור לאספקת מי שתייה ובכפוף לתנאים שבאישור. ג. כל בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו טעונה אישור משרד הבריאות.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ הוראות תמ"א 3: מבנה כביש, שוליים, אי מפריד, מדרונות ותעלות ניקוז, קרקע המיועדת לצמתים ומתקני דרך.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח תשתית</b> - ע"פ תמ"א 3.</p>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
- לא יותר כל בינוי בתחום רצועת דרך מס' 96.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי								
(2)	(2)	(2)	(2)	1	9 (1)	13.43	445	445	3314	300	מתקנים הנדסיים	שמורת טבע

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:

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר גובה של 9 מ' למגדל ולבריכות המים ו- 5 מ' למבנים אחרים.

(2) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 33444/0 שמורת יער אודם, לא פורסם 33445/0 שמורת יער אודם הינם אתרי עתיקות ויחולו 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 ע"י 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 בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<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>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- מים. לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם לישובים בסביבה.</p>	
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>- תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p>	

<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. - לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>- תכנית זו אינה כוללת עבודות תשתית ובנייה. במידה ויבוצעו אי אילו עבודות, יש להימנע מכל פעולה העלולה לפגוע בעצים בגבול התכנית ובשוליים ולפעול על פי הנחיות הגנה על עצים בוגרים ובליוי יועץ מוסמך/אגרונום המוכר ע"י משרד החקלאות. - במידה וידרשו שינויים לתכנית זו, תוגש התכנית החדשה ונספח עצים מעודכן לאישור פקיד היערות ברט"ג. - כל פגיעה שתגרום לעץ על כל חלקיו, לרבות פגיעה בלתי הפיכה אשר תגרום למותו של העץ, תחשב ככריתה, כהגדרתה בחוק. - על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. 2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. 3. יש להתרחק לפחות 2 מ' מהעץ בזמן עבודות פיתוח ותשתיות. 4. עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 5. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחמו. 6. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. 7. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. 8. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 9. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>בשל מיקום התכנית בשמורת טבע, הרעש שנוצר מהשימושים המותרים בשטח התכנית בשעות הלילה לא יעלה על רעש הרקע.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>השימוש בשמורה הינו לצורך מתקנים לאספקת מים וכל שימוש אחר יחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. ב. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p><b>6.9</b></p>



<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></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> <p>ב. כל מערכות התשתית החדשות שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. הועדה המקומית בנסיבות מיוחדות ולפי נימוקים שחברת החשמל תספק, תוכל לאשר גם תשתית חשמל עילית חדשה, וזאת לאחר מתן זכות לרשות הטבע והגנים לחוות דעתה בעניין.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע השיקום נופי בפועל.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור של תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>שמירה על תשתיות מים:</p> <p>אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים הינו תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>1. 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>	

<b>6.15</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<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>2. חציבה ומילוי -</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.17</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה

