

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0893412

מאגר חושן - הוספת זכויות בניה

צפון

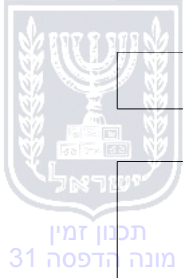
מחוז

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

מאגר חושן הוא מאגר לאיגום מי השקיה, שממוקם במרכז רמת הגולן, דרומית מזרחית לצומת קשת. על המאגר חלה תכנית מאושרת מס' 219-0246827. עפ"י התכנית המאושרת, השטח מיועד למאגר מים, השימושים המותרים במאגר כוללים, בין היתר, מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל, והיקף הבנייה המותרת מגיעה ל-40 מ"ר.

מטרת התכנית הוספת זכויות בניה לצורך הקמת מערכת פוטו וולטאית צפה והמתקנים הנלווים, כולל מתקני אגירת אנרגיה, עפ"י הוראות תמ"א 1. התכנית גם משנה את גובה הבנייה המותרת ומוסיפה הוראות בינוי.

שינוי שם הייעוד בשטח התכנית ממאגר מים למתקנים הנדסיים הוא טכני בלבד ונובע מביטול הייעוד מאגר מים בנוהל מבא"ת. התכנית אינה משנה את מהות הייעוד, השימושים המותרים בו והוראות נוספות שנקבעו בתכנית מס' 219-0246827.

התכנית היא תכנית הוראתית, שאינה משנה בשום צורה ואופן את הקביעות בתשריט המצב המאושר ואינה כוללת מפה טופוגרפית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מאגר חושן - הוספת זכויות בניה

שם התכנית

219-0893412

מספר התכנית

435.484 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (18), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 275219  
 קואורדינאטה Y 765962

**1.5.2 תיאור מקום**

צפונית מערבית ליישוב קשת

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

**נפה** גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

צפונית מערבית ליישוב קשת

**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 31



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 31

## 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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
24/08/2021	10482	9837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 /10. הוראות תכנית תמא/ 1 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 /10
26/03/1989	2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /3. הוראות תכנית תממ/ 2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /3
12/02/2018	4942	7697	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 219-0526087 בתחומה של תכנית זו אך כפופה לנספחיה	החלפה	219-0246827



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאורה מרסלה רוטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	16: 14 07/09/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	07/09/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נופי	13: 23 18/09/2021	מיכאל סייג	14/09/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך מלווה לנספח נופי	13: 27 18/09/2021	מיכאל סייג	15/09/2021	14		מנחה	סביבה ונוף

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
	אחר			מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	קצרין	(1)		04-7700900	04-6962140	Statutory@ mgw.org.il

הערה למגיש התכנית:

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

**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)		04-7700900	04-6962140	Statutory@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 מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	שז"ר זלמן ) (1		052-6400862	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל סייג	114668	האדמה הטובה אדריכלות נוף	חיפה	דרך יפו (2)	81	04-8203717	077-3203717	Miki@nof.or g.il

(1) כתובת : ת.ד. 3852.

(2) כתובת : ת.ד. 5686.



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 31



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 31



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

הוספת זכויות בניה במאגר חושן, שממוקם במרכז רמת הגולן, דרומית מזרחית לצומת קשת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במאגר מים לפי סעיף 62א (א) (18).
- ב. שינוי גובה מבנים לפי סעיף 62א (א) (4).
- ג. הוספת הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	101

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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
נחל/תעלה/מאגר מים	435,484	100
סה"כ	435,484	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	435,483.84	100
סה"כ	435,483.84	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח המאגר יותרו השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מאגר למי השקיה חקלאית ומתקנים הדרושים להפעלתו לרבות: מתקנים להטיית המים ולשאיבתם, מתקנים לטיפול במים, קווי תשתית, מתקני פיקוד, בקרה וקשר, מחסן לאחסון ציוד.</li> <li>- תעלות ניקוז.</li> <li>- דרכי גישה ושירות.</li> <li>- גינון ונטיעות.</li> <li>- מצפור.</li> <li>- מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל והמתקנים הנלווים.</li> <li>- גידור.</li> </ul>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>חל איסור להזרים קולחין כלשהם למאגר.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></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><b>בטחון ובטיחות</b></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><b>תשתיות</b></p> <p>הבקשה להיתר עבור מתקנים פוטו וולטאיים והמתקנים הנלווים תעמוד בהוראות תמ"א 1. מימוש המתקנים הפוטו וולטאיים יתואם עם רשות מקרקעי ישראל.</p>
ה	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במידת האפשר, תיבחן האפשרות למיקום המבנים באזורים הנמוכים יותר.</li> <li>2. המתקן הפוטו וולטאי יהיה על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע, לאחר ששוכנע מוסד התכנון כי לא ניתן להקימו על גג מבנה או חזיתו.</li> <li>3. יש לנקוט באמצעים הבאים לצמצום השפעת התכנית והשתלבותה בסביבה: <ul style="list-style-type: none"> <li>א. שימוש בנטיעות, סוללות עפר וגינון להסתרת המתקנים שלמרגלות הסוללה, תוך הקפדה על מיני צומח מקומי וחסכוני במים וכן, נטיעת עצים במינון ועל פי תבנית הנוף הקיימת במרחב - עצים בודדים או במקבצים קטנים.</li> <li>ב. גובה הסוללות המגוננות יגיע, ככל הניתן, לפחות ל-2 מ' ועד 3.5 מ', תוך יצירת שיפוע מינימלי של 1:3 בדפנות הסוללה.</li> </ul> </li> </ol>

- ג. ככל שיהיו עודפי עפר מעבודות הקמת הבינוי, יעשה שימוש בהם לצורך הכשרת סוללות מגוננות. לחילופין, יעשה שימוש בעודפים מפרוייקטים סמוכים, תוך שמירה על סוג הקרקע המקומי ומניעת הבאת עפר שאינו מקומי ויכול להביא אתו כל מיני צמחים פולשים.
- ד. בעת ביצוע עבודות חישוף בשטח, יש לשמור על שכבת הקרקע העליונה במערומים נפרדים ולפזרה בגמר העבודות כשכבת קרקע עליונה על הסוללות המגוננות.
- ה. תינתן עדיפות, ככל הניתן, העברת הכבילה באתר בתת הקרקע ולדאוג לשיקום תוואי החפירות. הכבילה בין מתקני הממירים לחדרי החשמל תעבור בתת הקרקע והכבילה בין הפאנלים למתקני הממירים תעבור בתעלות עיליות. מקטעים אלו יוצנעו באמצעים אחרים דוגמת כיסוי בעפר, שבמהלך הזמן יכוסה בעשבייה מקומית.
- ו. גוונים - יעשה שימוש בגוונים ניטרליים או הדומים לגווני הסביבה, ככל הניתן, בכל מרכיבי הבינוי בתכנית ובמיוחד בחדרי חשמל, גגות מתקני הממירים וההשנאה, מתקני האגירה, תכסית השבילים והדרכים שיפותחו.
- ז. בכל דרכי הגישה אל ובתחום האתר, כמו גם ברחבות של חדרי החשמל או מתקני האגירה, יעשה שימוש באגרטים/מצעים בגוון המשתלב בסביבה.
- ח. תאורה - במידה ותידרש תאורה בתחום התכנית, יעשה שימוש בתאורה אינפרא אדום ובמידת האפשר להתקינה עם חיישני תנועה להפעלה ממוקדת בזיהוי תנועה בלבד ולא באופן קבוע.
4. תנאי למתן היתר, הכנת נספח בינוי ופיתוח שיכלול:
- א. תכנית עם סימון המבנים ומתקנים המתוכננים, כולל מבני חשמל, מתקני השנאה ואגירה, פאנלים סולאריים וכד'; דרך גישה וחניות; תשתיות; תאורה.
- ב. חתכים וחזיתות.
- ג. פירוט שטחי בניה של כל המבנים.
5. תנאי למתן היתר, הכנת נספח נופי שיכלול:
- א. בחינת נצפות המבנים ומתקנים המתוכננים (מבני חשמל, מתקני השנאה ואגירה, פאנלים סולאריים וכד') מהכיוונים השונים, כולל חתכים.
- ב. פתרונות נופיים להסתרת המבנים ומתקנים שייראו מהסביבה ומדרך הגישה לקשת בפרט, כגון סוללות עפר מלאכותיות ו/או צמחיה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6. תנאי למתן היתר, שימוש בתאורה אינפרא אדום בכל המתחם.
7. תנאי למתן היתר, פתרון לטיפול במערומי האדמה החפורה והסלעים.

## בינוי ו/או פיתוח

(המשך)

8. תנאים למתן היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי:
- א. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על מלוא שטח דפנות המאגר.
- ב. תותר הקמת מתקנים צפים על פני המים או המקרים את פני המים. שיעור הכיסוי יהיה נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון, ובכפוף לסוג השימוש במאגר.
- ג. כל בקשה להיתר תלווה באישורו של מהנדס ביחס ליציבות המאגר ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם.
- ד. היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר יינתן לאחר שיתקבל אישור משרד הבריאות ורשות המים ביחס להיקף הקירווי והמשך תפקוד המאגר, לרבות לעת הקמת המתקן ותפעולו.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 31



תכנון זמין  
מונה תדפיס 31



תכנון זמין  
מונה תדפיס 31

## 4.1

## מתקנים הנדסיים

- ה. לא יינתן היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי אם הקמתו תחייב אישור תכנית לקו חשמל מתח עליון או תחנת משנה.
- ו. מוסד תכנון רשאי ליתן היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי גם מתחת לקווי חשמל, בכפוף לאישור בעל הרישיון על פי חוק משק החשמל, התשנ"ו.
- ז. מוסד תכנון יגביל את היקפם וגודלם של המבנים התפעוליים הדרושים להפעלה ואחזקה של המתקן הפוטו וולטאי, להיקף ולגודל המינימאלי. כל שימוש אחר במבנים התפעוליים, שלא לצורך הפעלה ואחזקה של המתקן, יהווה סטיה ניכרת.
- ח. היתר למתקן פוטו וולטאי יכלול את הפרטים הבאים:
- תשתיות, לרבות גישה למתקן לצורך התקנה, הפעלה ותחזוקה, תוך העדפת הטמנתן.
  - המבנים התפעוליים הדרושים במישרין להפעלה ואחזקה של המתקן, תוך בחינת האפשרות לשיקועם או הטמנתם.
  - גידור ואמצעי שמירה טכנולוגיים, ואולם, לא יותרו מגורי שומר.
  - הוראות לעיצוב מבנים ומתקנים המתייחסות גם לתאורת המתקן, לחומרי גמר, לגינון ונטיעות, ולנושאים אחרים, ככל שיידרש.
  - אופן פירוק המתקן הפוטו וולטאי והמבנים הנלווים לו, והבטחת פינוי השטח בתום הפעלתו.
- ט. בבקשה להיתר למתקן פוטו וולטאי על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע, יבחן מוסד התכנון את הנושאים הבאים ורשאי הוא לקבוע תנאים בעניינם:
- השינויים שייגרמו במערכת הניקוז הטבעית ובמערכת ההידרולוגית, הצפויים כתוצאה מהקמת המתקן.
  - השתלבות המתקן הפוטו וולטאי, על כל מרכיביו וחיבוריו, מבחינה אדריכלית ונופית בסביבה הקרובה והכוללת בה הוא ממוקם.
  - הרגישות הנופית-סביבתית, ככל שנקבעה בתכניות החלות על השטח.
9. תנאי לתעודת גמר, ביצוע הפתרונות הנופיים להסתרת המבנים ומתקנים מהסביבה.
10. תנאי לתעודת גמר, פינוי בפועל של מערומי האדמה החפורה והסלעים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש / בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	מבנים ומתקנים	101	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	2000 (1)				2000 (1)	250	435484	מבנים ומתקנים	101	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	80					250	435484	פאנלים/קולטים	101	מתקנים הנדסיים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- בסמכות הוועדה 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.
- תנאי למתן היתר בניה למבנה/מתקן שגובהו מעל 3 מ' תיאום עם משרד הביטחון. במידה ויהיה צורך בעגורנים הם יסומנו בהתאם לתי"י 5139.
- כל הקולטים והמתקנים הנלווים שאינם בתוך מבנים מקורים, לרבות מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מבנים לתפעול המאגר, חדרי חשמל, מתקני ממירים והשנאה, מתקנים לאגירת אנרגיה.
- (2) מבנים - 3.5 מ', אמצעי שמירה וניטור טכנולוגיים ואחרים - 8 מ'.
- (3) גובה פאנל/קולט פוטו וולטאי ייקבע לפני התקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבנייה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>לא תותר בנית 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 באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי 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 התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p>	
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<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 התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</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 התכנית 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>	
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>א. בהתאם לנספח הניקוז של תכנית מאושרת 219-0526087, 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>	
<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
<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 הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



<p><b>6.5 חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית, ככל שיידרש.</p>	
<p><b>6.7 חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל 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> <p>ב. תחנות השנאה - מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p><b>6.8 סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. תכנית הפיתוח בשלב הגשת היתרי בנייה תוגש בלווית נספח נופי לעבודות עפר ופיתוח ותכניות שיקום נופי מפורטות למזעור ההשפעה על הסביבה.</p> <p>עבודות עפר</p> <p>2. יש להשתמש בחומרים טבעיים מהאזור בעת הקמת הסוללות של המאגר.</p> <p>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.</p> <p>4. לפני תחילת העבודות יבוצע חישוף של פני השטח. הקרקע שתקבל 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.</p> <p>5. ניתן לפנות עודפי חפירה וחציבה של בזלת אשר יכולה לשמש לצרכי המשק, בתאום ובאישור מראש מהגופים המוסמכים לכך ורשות מקרקעי ישראל.</p>	





6.8	סביבה ונוף
	<p>שיקום נופי ופיתוח</p> <p>6. עבור מניעת בעיות נצפות, לא יותר להשתמש בתשתיות בוהקות בחיפוי עליון של ראש הסוללה ומשטחי התפעול. ניתן להשתמש במצעי בזלת, מצעים עם עירוב חומר מקומי כהה או אספלט מקורצף.</p> <p>7. צמצום רוחב דרך השרות בתחום המאגר למינימום 5-6 מ'.</p> <p>8. כיסוי וחיפוי שולי דרך וכתף חיצונית של ראש הסוללה ב-5 ס"מ אדמה לשיקום ושתילת צמחייה מקומית לאחיזת הקרקע ומניעת חתירה.</p> <p>9. חיפוי מדרון הסוללה בשכבת קרקע עליונה בעובי של כ-20 ס"מ ושיקום צמחי.</p> <p>10. מיתון שיפוע הסוללה בחלקה התחתון לצורך ריכוך קו הדיקור במפגש עם קרקע קיימת.</p> <p>11. נטיעת עצי חורשה למרגלות הסוללה לצורך הטמעתה בנוף הסביבה. העצים שיינטעו יהיו מהסביבה הטבעית של המאגר. העצים יושקו עד התבססות.</p> <p>12. גידור המאגר יהיה "שקוף" מגדר רשת. הגדר תוצנע באמצעות עצים ושיחים.</p> <p>13. במסגרת התכנית תמוקם הכנה למצפור למאגר עם גישה חופשית לציבור וילוהו 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>16. יעשה שימוש בנטיעות, סוללות עפר וגינון להסתרת המבנים במכלול הבינוי ומתקני הממירים וההשנאה, תוך הפקדה על מיני צומח מקומי, ונטיעת עצים במינון ועל פי תבנית הנוף הקיימת במרחב - עצים בודדים או במקבצים קטנים.</p> <p>תשתיות</p> <p>17. תשתיות אל המאגר של חשמל, מים וכד' יהיו תת קרקעיות. תכסית השטח תוחזר למצב של קדמות העבודות.</p> <p>18. 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. יאסר שימוש בשימוש בסוגי תאורה שגורמת לפגיעה בסביבה כגון זרקונים, מתקני/עמודי תאורה גבוהים וכד'. תכנית תאורה תתואם עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>19. כבילה - תינתן עדיפות, ככל הניתן, להעברת הכבילה באתר באופן תת קרקעי ויבוצע שיקום של תוואי החפירות. הכבילה בין מתקני הממירים וחדרי החשמל תעשה בתת הקרקע. הכבילה בין הפאנלים למתקני הממירים תעבור בתעלות עליות, מאחר ולא ניתן לחפור בגוף הסוללה. מקטעים אלו יוצנעו באמצעים אחרים דוגמת כיסוי בעפר שבמהלך הזמן יכוסה בעשבייה מקומית.</p>
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<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 הוועדה המקומית</p>

<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הוועדה המקומית. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים להעתקה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. 2. 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). 3. יש להגיש את הבקשה להיתר לרשות ניקוז כנרת לקבלת אישור.</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היטל השבחה ישולם עפ"י כל דין.</p>	
<p><b>6.12 קווי תשתית</b></p>	<p><b>6.12</b></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><b>6.13 הוראות בדבר קיום היועצות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>במידה ויהיה צורך בתכנית חשמל, נדרש תיאום התכנית עם משרד הביטחון.</p>	
<p><b>6.14 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון:</p>	



<p><b>6.14 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>- 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 אינרטיית.                  הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.15 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש, ככל שיידרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית, במידה ויידרש.</p>	
<p><b>6.16 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.16</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 הוועדה המקומית.                  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 הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.17 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.