

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0994509

מאגר מרום גולן-בראון - הוספת זכויות בניה

צפון

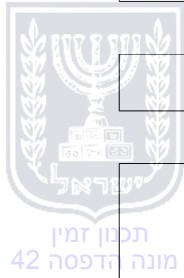
מחוז

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

המאגרים מרום גולן ובראון הם מאגרים של מי גולן שמשמשים לאיגום מי נגר מהאגן המזרחי של הגולן לצרכי השקיה. המאגרים צמודים אחד לשני וממוקמים צפונית מזרחית ליישוב מרום גולן.

מטרת התכנית, הוספת זכויות בניה לצורך הקמת מערכת פוטו וולטאית במאגר בראון והמתקנים הנלווים, כולל מתקני אגירת אנרגיה, עפ"י הוראות תמ"א 1 ושינוייה.

תכנית מאושרת ג/17141 קבעה בשני המאגרים ייעוד של מאגר מים, בשטח של כ-1,207.2 דונם. היקף הבניה המותר עפ"י התכנית מגיע ל-40 מ"ר. תמ"א 1 מאפשרת מתן היתר בניה למתקנים פוטו וולטאיים בייעוד מאגר בהתאם לזכויות הבניה ומגבלות הבניה הקבועות בתכנית שחלה על השטח. מאחר וזכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית ג/17141 מצומצמות ביותר, התכנית מוסיפה זכויות בניה. בנוסף, התכנית משנה את גובה הבניה ומוסיפה הוראות בינוי.

לאחר אישורה של תכנית ג/17141 אושרו התכניות הבאות ששינו אותה :

- תת"ל 62 - התכנית קבעה מגבלות בניה ופיתוח בשטח בגודל כ-10.5 דונם שנמצא בחלק הצפון-מערבי של מאגר מרום גולן, לצורך מעבר מסדרון עילי לקווי חשמל מתח עליון.

- תכניות 219-0526087 ו-219-0790493, שנועדו להסדיר את תחנת מאגר מרום גולן, שינו ייעוד ממאגר למתקנים הנדסיים בשטחים בגודל 0.182 דונם ו-0.107 דונם (סה"כ 0.289 דונם).

שינוי שם הייעוד ממאגר מים למתקנים הנדסיים בתכנית 219-0994509 הוא טכני בלבד ונובע מביטול הייעוד 'מאגר מים' בנוהל מבא"ת. התכנית אינה משנה את מהות הייעוד, השימושים המותרים בו והוראות נוספות שנקבעו בתכנית ג/17141.

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



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מאגר מרום גולן-בראון - הוספת זכויות בניה

219-0994509

מספר התכנית

1,206.900 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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) (14), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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

273669

קואורדינאטה Y

783011

1.5.2 תיאור מקום

צפונית מזרחית ליישוב מרום גולן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות:

נפה

גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפונית מזרחית ליישוב מרום גולן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק		30, 52

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 1 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 / 10. הוראות תכנית תמא/ 1 / 10 תחולנה על תכנית זו.	9837	10482		24/08/2021
תממ/ 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3640	2367		26/03/1989
תממ/ 2 / 3 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3 / 5. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6346	1562		22/12/2011
תתל/ 62 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 62 / א. הוראות תכנית תתל/ 62 / א תחולנה על תכנית זו.	7873	9622		12/07/2018
ג/ 17035	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17035. הוראות תכנית ג/ 17035 תחולנה על תכנית זו.	6193	2234		26/01/2011
ג/ 17141	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17141 בתחומה של תכנית זו אך כפופה לנספחיה של תכנית ג/ 17141.	6431	4693		14/06/2012

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: 2500	1		לאורה מרסלה רוטשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	07/02/2022	לאורה מרסלה רוטשטיין	19: 24 07/02/2022	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	12/01/2022	ניב הדר	08: 18 28/06/2022	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	01/07/2022	זהר לניר	18: 26 02/07/2022	נספח נופי - גיליון 1 מתוך 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	30/06/2022	זהר לניר	18: 28 02/07/2022	נספח נופי - גיליון 2 מתוך 2	לא
סביבה ונוף	מנחה		2	01/12/2021	זהר לניר	12: 18 13/12/2021	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
	אחר	(1)		מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן	קצרין			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 מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
מהנדס חשמל	מהנדס	ניב הדר	37285281		ראש העין	(2)		03-9008701	03-9008700	nivh@enlight energy.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר לניר	120981		טירת כרמל	אתגר (3)	5	04-8577895	054-6822207	zohar.lanir@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שעלאן סלמאן	1274		עין קיניה	(4)		04-6981380	04-6981380	shaalan.surve y@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: ת.ד. 11659.

(3) כתובת: ת.ד. 50.

(4) כתובת: ת.ד. 359.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מונח	הגדרת מונח
מאגר מים מתכנית מאושרת ג/17141	מתקנים הנדסיים עפ"י יעודי המבא"ת

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 בראון, שממוקם בצפון רמת הגולן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במאגר מים לפי סעיף 62 א (א) (18).

ב. שינוי גובה מבנים לפי סעיף 62 א (א) (4).

ג. הוספת הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).

ד. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א (א) 7.

ד. שינוי תכסית לפי סעיף 62 א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מתקנים הנדסיים	740 - 742	אתר עתיקות/אתר הסטורי
תאי שטח כפופים	741	גבול מגבלות בניה
יעוד	742, 741	הנחיות מיוחדות
742	740	רצועה לתכנון (פוליגונית)
740		

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מאגר מים	1,206,200.76	100
סה"כ	1,206,200.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	1,206,200.76	100
סה"כ	1,206,200.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מתקנים הנדסיים

4.1.1

שימושים

שטח המיועד להקמת מאגר מים - "מאגר בראון". בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

- מאגר ומתקנים הדרושים להפעלתו לרבות: מתקנים להטיית המים ולשאיבתם, מתקנים לטיפול במים וקווי תשתית, מתקני פיקוד, בקרה וקשר.
- דרכי גישה ושירות במידה ויידרשו.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. בתא שטח 740 של מאגר בראון תותר הקמת ממערכת פוטו וולטאית והמתקנים הנלווים, בהתאם להוראות תמ"א 1 שינוי מס' 10.
2. בתא שטח 741 של מאגר מרום גולן ההיסטורי יהיה אסור להתקין מערכת פוטו וולטאית.
3. מבנים ממערב לכביש 982 ימוקמו במידת האפשר בחלקו הדרומי של מאגר בראון, בקרבת חורש עצי הזית הקיים.
4. המבנים יהיו בצבע ניטרלי המשתלבים בסביבה.
5. תאורה

אין ליצור זיהום אור לכיוון השטח הפתוח הסובב את המאגר. המאגר לא יהיה מואר במהלך שעות החשיכה.

במבני מיתוג וחשמל תותר תאורה חיצונית קבועה, הפעלה בהתאם לשעון אסטרונומי בכל 4 פאות המבנה.

בשער הכניסה תותר תאורה שתידלק בעת קבלת חיווי ממערכת פוטו צל.

בסככות שנאים תותר תאורה שתדלק בעת קבלת חיווי ממערכת פוטו צל, רק בצד שיש פשפשי כניסה.

לא תותר תאורה חיצונית במבנים נוספים ובגדר.

התאורה תהיה נקודתית ותפנה כלפי פנים המתחם.

גופי התאורה יאירו בצמצום ככל האפשר.

הרכב גווני התאורה לא יעלה על 2,700 קלווין ("גוון חם").

תנאי להיתר בניה אישור תכנית תאורה ע"י הוועדה לשטחים פתוחים בגולן.
6. 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.
7. במידה ויוקמו מתקני חשמל עיליים חדשים, ייבחנו אמצעים למניעת התנגשות והתחשמלות של בעלי כנף בתיאום עם רט"ג.
8. 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.

מתקנים הנדסיים

4.1

ב. חתכים וחזיתות.

ג. פירוט שטחי בניה של כל המבנים.

9. 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 ומהדרכים הסמוכות בפרט, כגון סוללות עפר מלאכותיות ו/או צמחיה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

10. תנאי למתן היתר, פתרון לטיפול במערומי האדמה החפורה והסלעים.

11. תנאים למתן היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי:

א. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על מלוא שטח דפנות המאגר.

ב. יותר שילוב מתקני אגירה במתקן.

ג. 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.

ד. כל בקשה להיתר תלווה באישורו של מהנדס ביחס ליציבות המאגר ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם.

ה. היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר יינתן לאחר שיתקבל אישור משרד הבריאות ורשות המים ביחס להיקף הקירוי והמשך תפקוד המאגר, לרבות לעת הקמת המתקן ותפעולו.

ו. לא יינתן היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי אם הקמתו תחייב אישור תכנית לקו חשמל מתח עליון או תחנת משנה.

ז. מוסד תכנון רשאי ליתן היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי גם מתחת לקווי חשמל, בכפוף לאישור בעל הרישיון על פי חוק משק החשמל, התשנ"ו.

ח. 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.

ט. 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.

י. בבקשה להיתר למתקן פוטו וולטאי על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע, יבחן מוסד התכנון את הנושאים הבאים ורשאי הוא לקבוע תנאים בעניינים:

- 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.



4.1

מתקנים הנדסיים

12. תנאי לתעודת גמר, ביצוע הפתרונות הנפייס להסתרת המבנים ומתקנים מהסביבה.

13. תנאי לתעודת גמר, פינוי בפועל של מערומי האדמה החפורה והסלעים.

14. בהת ההפעלה תתאפשר כניסה לשטח המתקן לצורך ניטור השפעות סביבתיות, לנציגי רט"ג או מי מטעם רט"ג. הכניסה למתקן תתואם עם מי גולן.

ב

הנחיות מיוחדות

תא שטח 742 כפוף להוראות תת"ל 62 / א.

ג

אזורים מיוחדים

סימון מהתשריט : **גבול מגבלות בניה**

א. בתא שטח 742 יחולו מגבלות בניה לרדיוסי קידוח מי שתייה על פי השטח המסומן בתשריט.
ב. בתא שטח 741 בשטח המסומן בקו אדום מגבלות בניה יחולו מגבלות של שטח לשימור חזותי וגובה המתקנים לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע הטבעית.

ד

ביוב

לא יוזרמו למאגר מי קולחים כהגדרתם בכללי בריאות העם (טיהור מי שופכין המיועדים להשקיה), התשמ"א - 1981.

ה

איכות הסביבה

הוראות עפ"י פרק 5 בהוראות אלו וסעיף הנחיות איכות הסביבה בפרק הוראות נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי				ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני	קדמי
מתקנים הנדסיים	740	מבני חשמל ולתפעול המאגר	250	464067	810	(1)	810		0.18	(2)	1	5	5	5	5
מתקנים הנדסיים	740	מתקני אגירה	250	464067	1760	(1)	1760		0.38	(2)	1	5	5	5	5
מתקנים הנדסיים	740	פאנלים/קולטים	250	464067					(3)	5.5		5	5	5	5

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:

- יותר להעביר שטחי ואחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה במסכות ועדה מקומית.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין התניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- בשטח לשימור חזותי גובה המתקנים לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע הטבעית.
- כל הקולטים והמתקנים הנלווים שאינם בתוך מבנים מקורים, לרבות מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה.
- הגובה המקסימאלי המצוין בטבלה (8 מ' מעפ"ש) מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על מבנים ועזרי בניה. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים, תוגש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5319. שבועיים לפני ביצוע התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותר להעביר שטחי ואחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
- (2) מבנים - 3.5 מ' ; אמצעי שמירה וניטור טכנולוגיים ואחרים - 8 מ'.
- (3) 90% מהשטח המקסימאלי של פני המים.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז

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

עורק הניקוז הראשי בבקעת קונטרה שבה ממוקם המאגר הוא תעלת קונטרה (נחל קונטרה). סביבת המאגר תנוקז אל תעלת קונטרה בתעלת משנה המתוכננת בין מאגר מרום גולן ומאגר ברון ומשמשת גם כמוצא לגלישות עודפים.

3. ביוב

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. לא יוזרמו למאגר מי קולחים כהגדרתם בכללי בריאות העם (טיהור מי שופכין המיועדים להשקיה), התשמ"א - 1981.

4. אשפה

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.

6.2**קווי תשתית**

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.3**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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

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 התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

6.3

חשמל

- 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.

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 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 עבודות 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.

6.4

תנאי להקמה

- 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. ביצוע סקר צומח בחודשים דצמבר, מרץ, אפריל ומאי. בסקר סיומו ערכי הטבע המוגנים הנדירים וכמויות.
- ג. ערכי טבע שיימצאו בתחום התכנית ויש סכנה לפגיעה בהם, יועתקו ע"י היזם בהתאם להנחיות רט"ג ובפיקוח רט"ג.
- ד. עבודות עפר :
1. תעלות ניקוז מתוכננות יחופו באדמה מקומית אשר תיאסף משטח בתי הגידול הלחים.

6.4

תנאי להקמה

2. חיפוי מדורנות של המאגר יהיה מאדמת חישוף של שטחים טבעיים ולא מאדמת שכבה עליונה של אדמות חקלאיות מעובדות.

ה. היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי :

1. מוסד תכנון רשאי להתיר בנייתם של מתקנים פוטו וולטאיים במאגר בתנאים הבאים :

א. הקמת המתקנים תותר 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.

2. היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר יינתן לאחר שתיערך התייעצות עם רשות המים ומשרד הבריאות.

3. היתר למתקן פוטו וולטאי יכלול את הפרטים הבאים :

א. תשתיות, לרבות גישה למתקן לצורך התקנה, הפעלה ותחזוקה, תוך העדפת הטמנתן.

ב. המבנים התפעוליים הדרושים במישרין להפעלה ואחזקה של המתקן, תוך בחינת האפשרות לשיקועם או הטמנתם.

ג. גידור ואמצעי שמירה טכנולוגיים, ואולם, לא יותרו מגורי שומר.

ד. הוראות לעיצוב מבנים ומתקנים המתייחסות גם לתאורת המתקן, לחומרי גמר, לגינון ונטיעות, ולנושאים אחרים, ככל שיידרש.

ה. אופן פירוק המתקן הפוטו וולטאי והמבנים הנלווים לו, והבטחת פינוי השטח בתום הפעלתו.

4. בבקשה להיתר למתקן פוטו וולטאי על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע, יבחן מוסד התכנון את הנושאים הבאים ורשאי הוא לקבוע תנאים בעניינם :

א. השינויים שייגרמו במערכת הניקוז הטבעית ובמערכת ההידרולוגית, הצפויים כתוצאה מהקמת המתקן.

ב. השתלבות המתקן הפוטו וולטאי, על כל מרכיביו וחיבוריו, מבחינה אדריכלית ונופית בסביבה הקרובה והכוללת בה הוא ממוקם.

ג. הרגישות הנופית-סביבתית, ככל שנקבעה בתכניות החלות על השטח.

5. לא יינתן היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי מכוחה של תמ"א 1 - פרק מתקנים פוטו וולטאיים אם הקמתו תחייב אישור תכנית לקו חשמל מתח עליון או תחנת משנה.

6. 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, יהוו סטיה ניכרת.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

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

6.6

חלוקה ו/ או רישום

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.7

חניה

החניה תהיה בתחומי 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.

6.8

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. 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.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.9

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10

שרותי כבאות

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

6.11

איכות הסביבה

הוראות והמלצות לתכנית הקמת המאגר :

- א. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבניה
עבודות העפר ייעשו בשטח התכנון. יש להימנע ככל האפשר מהפרעות נופיות כגון הערמת עפר וחול בשטח, ולפנותו באופן קבוע וסדיר עם הכרייה ולאחר ניפוי ליעודיו השונים בדיפון או בבניית סוללות המאגרים.
- אם תתגלה הפרעה סביבתית כל שהיא בעת הקמת המאגר, יש לנקוט מיידית בפעולות למניעת הפרעה שכזו (כמו הרטבת השטח למניעת זיהום אוויר). המאגר יתופעל כך שלא יגרום למפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי ריח ויתושים.
- ב. עיצוב מראה המאגר ומתקניו



איכות הסביבה	6.11
על מנת לצמצם את ההפרעה החזותית האפשרית מומלץ להשתמש בקרקע המקומית להקמת הסוללות, למניעת ניגודיות בין גוון הקרקע המקומית לסוללות. בנוסף, מומלץ לזרוע צמחיה עשבונית מקומית ופקעות מזרעים המצויים בשכבת הקרקע המקומית, ובעבור מאגר בראון מומלץ להוסיף ולנטוע חורשת עצים מקומיים בצידו המזרחי, ולשלב בחורשה שתיווצר שביל טיול. תעלות ניקוז יוסדרו אף הן בשטח באופן שלא יבלוט בנוף. מומלץ ליישר את סוללות תעלת מחפי בסמוך לכביש 959 כך שיבלטו פחות. ג. הנחיות לגבי מערכת ניטור תחזוקה נאותה של כל המתקנים, וביצוע ביקורות בנקודות שעלולות להיות מוקד לכשלים בתפעול יהיו המונעים לגלישות והצפות. אי לכך, תפעול האתר יהיה כפוף להנחיות שלהלן: - יש לקיים בקרה שוטפת ורציפה של מפלס המים במאגרים בראון ומרום גולן, וכן בתעלת קונטרה לכשתורחב. - שטח האתר יוחזק ויתוחזק במצב נקי ויתבצע בו באופן שבו לא ייפגע האיטום. - יש לערוך ביקורת שוטפת באתר, לגילוי גידול אפשרי של צמחייה בדפנות הפנימיות של המאגר, וצמחייה כזאת תושמד (אם היא תתגלה). - מומלץ לנטר את מפלס מי התהום באזור כמדד לאיבוד מים בחלחול. - יש לערוך בדיקה תקופתית למכשור האוטומטי המנטר את גובה המפלס. ד. הנחיות למיגון מרכיבי תשתית או מרכיבים טבעיים יש לשמור על עומק מים של לפחות 10 ס"מ בבריכה בראש נחל קוניטרה הנמצאת דרומית מזרחית למאגר מרום גולן (מכון גיר) לשמירה על בית הגידול הייחודי שבה. יש להפקיד על בדיקות וביקורות תקופתיות להערכת מצב התשתיות והמאגרים. את המאגרים יש לסמן בשלטים ברורים ובולטים.	
ניהול מי נגר	6.12
מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו, ככל הניתן, רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	
חומרי חפירה ומילוי	6.13
לא יותר חפירה או מילוי לצרכי המאגר או התווית דרכים ופעולות אחרות העלולות לגרום לפגיעה בטקסטורה של הצורה בשטח המוגדר כשטח לשימור חזותי על פי תשריטי תמ"מ 2/3.	
בטחון ובטיחות	6.14
אמצעי הבטיחות הנדרשים במאגר הינם גדר היקפית ושילוט אזהרה.	

6.15

סביבה ונוף

הוראות והמלצות לתכנית הקמת המאגר :

1. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבניה
 א. יש להימנע ככל האפשר מהפרעות נופיות כגון הערמת עפר וחול בשטח, ולפנותו באופן קבוע וסדיר עם הכרייה ולאחר ניפוי.
 ב. עבודות העפר ייעשו בשטח התכנון. יש להימנע ככל האפשר מהפרעות נופיות כגון הערמת עפר וחול בשטח, ולפנותו באופן קבוע וסדיר עם הכרייה ולאחר ניפוי ליעודיו השונים בדיפון או בבניית סוללות המאגרים. כמו כן, יש להתחשב בהצפות המתרחשות במקום מדי חורף ולהיערך לביצוע העבודות, אם אלה ייעשו בחורף.
 ג. אזורי מגורים ומבני ציבור, שהם שימושי הקרקע הרגישים ביותר למפגעים סביבתיים, נמצאים במרחקים של כ-2 ק"מ מגבול התכנית, ואין כל אפשרות שעבודות העפר והבניה של השדה יגרמו למפגעים שיגיעו למרחק כזה.
 ד. אם תתגלה הפרעה סביבתית כל שהיא בעת הקמת המאגר, יש לנקוט מיידית בפעולות למניעת הפרעה שכזו (כמו הרטבת השטח למניעת זיהום אוויר). המאגר יתופעל כך שלא יגרום למפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי ריח ויתושים.

2. עיצוב מראה המאגר ומתקניו

א. הנוף באזור הינו נוף חקלאי, בו המאגר אמור להשתלב. על מנת לצמצם את ההפרעה החזותית האפשרית מומלץ להשתמש בקרקע המקומית להקמת הסוללות, למניעת ניגודיות בין גוון הקרקע המקומית לסוללות. בנוסף, מומלץ לזרוע צמחיה עשבונית מקומית ופקעות מזרעים המצויים בשכבת הקרקע המקומית.
 ב. מומלץ להוסיף ולנטוע חורשת עצים מקומיים בצידו המזרחי של המאגר, ולשלב בחורשה שתיווצר שביל טיול.
 ג. הסדרת תעלות ניקוז בשטח באופן שלא יבלוט בנוף. מומלץ ליישר את סוללות תעלת מחפי במסוך לכביש 959 כך שיבלטו פחות.
 ד. עקב הגאולוגיה המיוחדת לאזור, יערך תיעוד באמצעות דו"ח גיאולוגי למחשוף החפירה אשר תעשה לעומק מקסימאלי ולאחר מכן תושלם יתר החפירה וכיסוי.

3. הנחיות לגבי מערכת ניטור

תחזוקה נאותה של כל המתקנים, וביצוע ביקורות בנקודות שעלולות להיות מוקד לכשלים בתפעול יהיו המונעים לגלישות והצפות. אי לכך, תפעול האתר יהיה כפוף להנחיות שלהלן:
 א. יש לקיים בקרה שוטפת ורציפה של מפלס המים במאגרים בראון ומרום גולן, וכן בתעלת קונטרה לכשתורחב.
 ב. שטח האתר יוחזק ויתוחזק במצב נקי ויתבצע בו באופן שבו לא ייפגע האיטום.
 ג. יש לערוך ביקורת שוטפת באתר, לגילוי גידול אפשרי של צמחייה בדפנות הפנימיות של המאגר, וצמחייה כזאת תושמד (אם היא תתגלה).
 ד. מומלץ לנטר את מפלס מי התהום באזור כמדד לאיבוד מים בחלחול.
 ה. יש לערוך בדיקה תקופתית למכשור האוטומטי המנטר את גובה המפלס.

4. הנחיות למיגון מרכיבי תשתית או מרכיבים טבעיים

א. יש לשמור על עומק מים של לפחות 10 ס"מ בבריכה בראש נחל קונטרה הנמצאת דרומית מזרחית למאגר מרום גולן (מכון גיר) לשמירה על בית הגידול הייחודי שבה.
 ב. יש להפקיד על בדיקות וביקורות תקופתיות להערכת מצב התשתיות והמאגר.

6.15

סביבה ונוף

ג. את המאגר יש לסמן בשלטים ברורים ובולטים.

5. הגבלות, התניות או שינויים בשימושי קרקע

שימושי הקרקע העיקריים באזור זה הם בעיקר לחקלאות. בנוסף קיימת התצפית לבקעת קונטרה מהר בנטל שבדרום, וכבישים 98 ו-959 עוברים בסמוך. אזורי מגורים נמצאים ביישוב מרום גולן, מרחק של כ-1 ק"מ דרום מערבית. היישוב מרוחק, כך שלא צפויות השפעות מהמאגר עליו ואין צורך בהגבלות בו. במידה והקרקע תמשיך להיות חקלאית אין הגבלות או שינויים שיש לבצע בתכנית.

6.16

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה הינו סיום הסקר והעתקת ערכי הטבע ככל שיימצאו.

6.17

שמירה על עצים בוגרים

על עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו עצים בוגרים - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שבו עצים בוגרים - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.