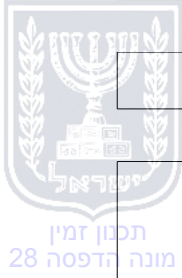


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0901892

מאגר סירין ג/26717



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 214-0901892

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 05/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005095370/310>

**דברי הסבר לתכנית**

מאגר סירין הוקם/נחנך ביום 12.5.1979. רישיון הקמה למכון מים ניתן לאגודת המים בעמק הירדן ע"י נציבות המים. שטח מאגר סירין מוכר ל- 5 ישובים בסך 165 דונם. המאגר נמצא מעל המושבה מנחמיה ברום של פלוס 260 מטר ומקבל מים מגובה של מינוס 205 מטר וחלק מכמות המים מורמת לבריכה נוספת עד לרום של פלוס 360 מטר. המאגר משמש להשקיית כ- 20,000 ד' שטחים חקלאיים ברמת סירין ויכולת להעביר מים לפי דרישה גם לחקלאי גליל תחתון (מאגר שרונה). בשטח התכנית 3 מאגרים בנפח 800,000 מ"ק לאיגום מים שפירים, מי הירמוך. מי הירמוך מועברים ממאגר ירמוכים אל בריכת ספן ומשם אל מאגר סירין. (בדרך ישנה עוד בריכה ישנה, בריכת ההר). מהמאגר המים עוברים להשקיית חקלאות. בנוסף קיים בשטח התכנית אתר הנצחה ע"ש נח כנרתי - תצפית לציפורים נודדות בהיתר. התכנית החלות בשטח הן: ג/1740 שאושרה ב 9.3.1980 והגדירה את השטח ביעוד חקלאי ללא זכויות בניה. ת.מ.מ 2/31 תכנית מתאר מחוזית מפורטת לחוות טורבינות חוות רוח ורצועה קו מתח עליון אושרה ביום 8.9.2005. תכנית ג/13436 יער מנחמיה שאושרה ביום 16.12.2010 ובתחומה מוצעים מתקנים הנדסיים ביעוד שמורת טבע. התכנית מציעה זכויות בניה בסך 350 מ"ר עבור חדרי חשמל, מערכת סינון וטיפול במים, ממירים ומצפה נח. על דופן המאגר הדרומי יוצבו בעתיד פנלים סולאריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



מאגר סירין ג/26717 שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

214-0901892 מספר התכנית

179.387 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	עמק הירדן
קואורדינאטה X	249400
קואורדינאטה Y	727670

**1.5.2 תיאור מקום**

מאגר סירין ממוקם דרומית מערבית ליישוב מנחמיה.

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

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

**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
22570	מוסדר	חלק		21
22571	מוסדר	חלק		5, 8
23272	מוסדר	חלק		2
23273	מוסדר	חלק		8-9, 11-13, 16

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 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	אישור ע"פ סעיף 6.1.3	אישור ע"פ תמ"א	<u>תמא/35</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1. הוראות תכנית תמא/35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1</u>
08/09/2005		4083	5435	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/ 31. הוראות תכנית תממ/2/ 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/2/31</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/2/9</u>
09/03/1980		1221	2611	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/1740 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/1740</u>
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/21904</u>
16/12/2010		2531	6173	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13436 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/13436</u>

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך ניהול נגר-פרשה טכנית	14: 40 05/06/2023	ריאן עזאלדין	22/05/2023	14		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי סביבתי	09: 33 25/06/2023	יוחאי קורן	20/06/2021	26		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי	09: 33 25/06/2023	גינין בליש	20/06/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	ניהול מי נגר	14: 39 05/06/2023	ריאן עזאלדין	22/05/2023	1	1: 2500	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח תנועה	14: 36 05/06/2023	מאלק סבאג	15/05/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 05 14/06/2023	גינין בליש	10/05/2023	1	1: 1250	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
	אחר	(1)		אגודת המים עמק הירדן	.			04-6774777	04-6751744	Ziv@jvwa.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אגודת המים עמק הירדן 1513200.

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ	.	(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradplan.co.il
מודד	מודד	יצחק בוקצין	436	ק"מ מדידות בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	29	03-6024110	03-6024112	kmm2@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מאלק סבאג	119262	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)	קרן היסוד )	077-8123334	072-2765147	ms@hermon-eng.com
	יועץ תשתיות	ריאן עזאלדין	825841	הידרומפ בע"מ	חיפה	(4)		04-6999775	04-6999775	Hydromap10@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ	יוחאי קורן	108292		בית לחם הגלילית	(5)	בית לחם הגלילית	04-8688912		yochai@lygm.co.il

(1) כתובת: רחוב תרשיש 4, פארק תעשיות קדמת גליל ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: רחוב המרד 29.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני קרית שמונה ת.ד. 5447 מיקוד 1153400.

(4) כתובת: רחוב אופיר 25, בית אמיר קומה 4 חיפה 3223525.

(1) כתובת: רחוב תרשיש 4, פארק תעשיות קדמת גליל ד.נ. גליל תחתון.

(5) כתובת: ליגמ פרוייקטים סביבתיים בע"מ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 מאגר להשקיית חקלאות ברמת סירין, דרום מערבית לישוב מנחמיה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים ודרך מוצעת.
2. קביעת השימושים המותרים בתכנית.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. מתן הנחיות סביבתיות.
5. הסדרת גישה למאגר.
6. הסדרת מצפור/אתר הנצחה.
7. ביטול דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	278 - 281, 284
קרקע חקלאית	661, 666 - 666
שמורת טבע	283
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	831, 832

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מצפה/מצפור	קרקע חקלאית	666
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	279
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	661, 666
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	832
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	661, 662, 664
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	278 - 281, 284
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	661, 665, 666
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	832
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	279, 284
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	661, 665, 666
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	283
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	832
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	661, 666 - 666
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	820
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	831, 832
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	278 - 281, 284
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	661, 666 - 666
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שמורת טבע	283

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שמורת טבע	797	0.44
דרך מאושרת	11,125	6.20
יער טבעי לשימור	190	0.11
קרקע חקלאית	167,275	93.25
<b>סה"כ</b>	<b>179,387</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	154.47	0.09
דרך מוצעת	3,065.63	1.71

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
83.87	150,450.52	מתקנים הנדסיים
13.95	25,031.76	קרקע חקלאית
0.38	685.58	שמורת טבע
<b>100</b>	<b>179,387.95</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותרו:</p> <p>א. בריכות ומאגרי מים.</p> <p>ב. תחנת שאיבה, מתקנים ומבנים נלווים לפעילות המאגר כגון: חדרי חשמל, חדרי מכונות, מתקני שטיפה, חדרי שירות ובקרה, מבני תחזוקה ומבנה לטיפול באיכות המים.</p> <p>ג. דרכי גישה, דרכים פנימיות, חניה מקורה לשירות המאגר, מבנה שומר.</p> <p>ד. תעלות ניקוז.</p> <p>ה. גידור, עמודי תאורה, שילוט.</p> <p>ו. גינון וצומח לסוגיו.</p> <p>ז. מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל-בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה.</p> <p>בתא שטח 278 בלבד יותרו חדרי חשמל ומתקנים לאגירת אנרגיה עבור המתקנים הפוטו וולטאיים.</p> <p>ח. מתקנים הקשורים בטיפול במפגעים סביבתיים.</p> <p>ט. קווי תשתית.</p> <p>י. בתא שטח 279 יותר מצפור/ אתר הנצחה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>כל שימוש אחר במבנים, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>ניתן יהיה להקים בשטח המאגר קווי תשתית ולטעת עצים מעמקי שורש וזאת לאחר התייעצות עם בעל התשתית ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד המאגר.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח 284 ו-279 המסומנים בהנחיות מיוחדות יותרו דרכים תפעוליות לא סלולות.</p>
ד	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>מוסד התכנון רשאי לתת היתר לבנייתם של מתקנים פוטו וולטאים בהתאם להנחיות תמ"א 1 על שינוייה.</p> <p>שיעור קירווי המים יקבע בהתאם לשיעור המירבי המתאפשר בהתאם לשימוש המאגר.</p> <p>היתר לבנייתם של מתקנים פוטו וולטאים ייפרט את כל הדרוש עבורם, כגון:</p> <p>קווים ומתקני תשתית לסוגיהם, חיבוריהם לרשת ההולכה, המבנים והמתקנים הנדרשים להקמת המתקן, לתפעולו, לאחזקתו ולהנגשתו.</p> <p>אמצעי ביטחון ובטיחות, למעט מגורי שומר.</p> <p>הוראות לעת פירוק המתקן והתשתיות שהוקמו עבורו.</p> <p>הגבלות הבנייה הנובעות מהמתקן.</p> <p>אישור ספק שירות חיוני ואישור מינהל החשמל במשרד האנרגיה לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.</p> <p>מוסד התכנון יהיה רשאי לא לאשר את הבקשה להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר אם לדעתו עלולה להיגרם פגיעה נופית וכן במקרה שהמאגר משמש או נועד לשמש גם למטרות של נופש</p>

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	ופנאי לפי התכנית החלה במקום.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר שימושים חקלאיים ע"פ כל דין. בתא שטח 666 יותר שימוש מצפור/ אתר הנצחה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> האזורים בתאי שטח 661-666 ותא שטח 282 המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' הינם בתחום הרצועה לתכנון חוות הרוח והינם כפופים להוראות תמ"מ 2 / 31. 1. בתאי שטח 665-666 ותא שטח 282 המסומנים בהנחיות מיוחדות יותרו דרכים תפעוליות לא סלולות. 2. תאי שטח 665-666, 663 ו- 282 הינם בתחום רצועה למעבר קו מתח עליון בתמ"מ 2 / 31. שטח זה מיועד למעבר קווי חשמל בו תותר הקמת קו 161 ק"ו לחיבור חוות רוח לרשת חשמל ארצית. בתחום זה תחולנה מגבלות בטיחות לפי הנחיות חברת חשמל. ברצועה זן לא יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים וחדרי חשמל לצורך מתקנים פוטו-וולטאיים.
<b>4.3</b>	<b>שמורת טבע</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לשמורת טבע. בתא שטח 283 המסומן בהנחיות מיוחדות יותר שימוש מתקני מים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. תותר העברת תשתיות בתחום הדרך.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. תותר העברת תשתיות בתחום הדרך.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> כל הדרכים המוצעות הכלולות בתכנית יהיו ממצעים בלבד ללא סלילה באספלט.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> תא שטח 832 המסומן בהנחיות מיוחדות ב' חל בתחום רצועה לתכנון חוות רוח והינו כפוף להוראות תמ"מ 2 / 31.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 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	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
קדמי											
(3)	(3)	(3)	(2) 359	(1) 359				(1) 359	500	278	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(2) 150	(4) 150				(4) 150	500	281	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(2) 48	(5) 48				(5) 48	500	282	קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)	(2) 43	(6) 43				(6) 43	500	666	קרקע חקלאית

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

### הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, 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.
- בסמכותה של הועדה המקומית לאפשר ניווד זכויות בין תאי השטח לצורך תפעול תקין של המאגר והפעלת המערכת הסולארית.

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

- (1) מתוך סך זכויות אלה 159 מ"ר עבור חדרי חשמל, 250 מ"ר הנוספים יותרו עבור מתקני אגירת אנרגיה מהמערכת הפוטוולטאי.
- (2) במ"ר.
- (3) לפי תשריט.
- (4) לממירים ומערכת סינון מים.
- (5) לחדרי חשמל.
- (6) למצפה נח.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>-ניצול חומר גלם בזלת : ככל ובעתיד תוגש בקשה להעמקת המאגר ניתן יהיה לנצל את חומר הגלם וכל זאת בתיאום עם המפקח על המכרות.</p>
<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם קק"ל.  2. ביצוע התכנית יתואם עם קק"ל.  3. לא יותרו אתרי התארגנויות ואחסנה ביער הסמוך.  4. הנחיות בנושא מניעת זיהום אור לשטחים הפתוחים הסמוכים : (תכנון התאורה יתואם עם קק"ל)  מיקום וכיוון התאורה :  * יש להימנע מהפניית שטף אור כלפי מעלה ע"י מיקוד כיווניות האור ושימוש בסוככים עליונים.  * יש להימנע מהפניית שטף אור כלפי חוץ המתחם. במקרה שהדבר הכרחי, למשל באזור שער הכניסה, יש לתכנן את התאורה ע"פ עקרונות פיזור האור שלהלן.  * לא תותר התקנת תאורה לאורך הדרכים המובילות למתחם. לסימון התוואי ניתן להשתמש במחזירי אור.  אורכי גל, טמפרטורה וגוון האור :  * יש להשתמש בנורות באורכי גל "חמים", בטמפרטורה של 3000 מעלות קלוין ומטה ולהימנע משימוש באורכי גל "קררים" הנוטים לכיוון הכחול.  * יש לוודא כי הנורות בשימוש אינן פולטות אור בתחום התדרים הבלתי נראה של האולטרה סגול.  עוצמת האור :  * יש לתכנן את התאורה במתחם כך שעוצמת האור תהיה מינימלית.  * מומלץ להשתמש במעמעמי תאורה ע"פ עוצמת השימוש הנדרשת בשטח המואר לאורך שעות החושך.  * בכל מקרה מומלץ להגביל את זמני ההארה ולבצע כיבוי אורות בשעה 23:00 (בדומה להוראות בנוגע לזיהום רעש) ולעמעם מאוד אורות שתוכננו לפעול במשך כל שעות הלילה.  * יש להימנע משימוש במערכות כיבוי והדלקת תאורה אוטומטיות היוצרות הפרה חמורה של מחזור האור-חושך הטבעי.  מיקוד האור :  יש להימנע מתאורה בעלת מיקוד רחב המייצרת שטף אור המפוזר ע"פ שטח נרחב. במקום זאת יש לתכנן היטב את מיקוד התאורה ע"פ הצרכים באופן שמיקוד ופיזור האור לא יחרגו מהצורך שהוגדר. כלל, עדיף להשתמש בתאורה נמוכה המשמשת בהארת סימון נקודתית.  5. הנחיות סביבתיות לעניין מניעת זיהומים, עודפי עפר וכיו"ב על היער והשטחים הפתוחים הסמוכים לעת הפיתוח, וכן הנחיות לעניין מניעת התפשטות מינים פולשים :  פיתוח :  יש למנוע באופן מוחלט התערבות בשטחים הפתוחים שמחוץ למתחם המתוכנן לפיתוח, כולל בינוי, חניה, אזורי אחסנה והתארגנות.  דרכים ושבילים :  יש להסדיר את דרכי הרכב אל ומ- המתחם על בסיס הדרכים הקיימות בלבד, ובמידת האפשר</p>





<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>לצמצם אותן למינימום השימוש ההכרחי.                      נטיעות וגינות:                      יש להימנע מנטיעות מחוץ לשטח המיועד לפיתוח. בשטח הפיתוח מומלץ לנטוע מינים מקומיים בלבד.                      מינים פולשים:                      יש לבצע ביעור של מינים פולשים בלתי רצויים במתחם התוכנית ולייצר מערכת תחזוקה הדואגת לכך שלא תהיה התפשטות מינים פולשים בעתיד. דבר זה חשוב במיוחד עקב הצפי להפרות באזור הפיתוח. עצים נטועים בוגרים, גם אם פולשים לא צריכים להיות מוסרים אך יש למנוע זריעה ספונטנית שלהם במקרה והדבר רלוונטי.                      שיקום צומח:                      יש לבצע שיקום צמחי בשטחים מופרים שיעברו פיתוח או הסדרה. השיקום יכול שתילה ו/או זריעה של מינים מקומיים בלבד כסיוע לשיקום טבעי וכמניעה להשתלטות מינים פולשים ומינים רודרלים וסגיטלים. רשימות הצומח המתאים לשתילה וזריעה יוגדרו ע"י אקולוגית. פסולת, אשפה ועודפי עפר:                      יש להסדיר את נושא פינוי הפסולת, האשפה ועודפי העפר ולמנוע לחלוטין פיזור שלהם בשטחים הפתוחים שבסביבת המתחם.                      הרחפת אבק:                      הגישה למתחם היא ע"ג שבילי עפר. נסיעות מוגברות של כלי רכב אל ומ- המתחם צפויות, בעיקר בתקופות היובש, לגרום להחרפת אבק מאסיבית וכתוצאה מכך לפגיע ישירה בחי והצומח לאורך הדרכים. יש לבחון את הסידור המתאים ביותר למניעה של הרחפת אבק מהדרכים.</p>	
<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>הוועדה המקומית תשקול את השפעתם הנופית של המתקנים המוצעים על השטח הפתוח וכן אמצעים לשילובם בנוף, לרבות בחינת ההשפעות הנופיות של מיקום פאנלים על סוללות המאגר, וכן מיקום הממירים והמתקנים. הוועדה תבחן את גובה המתקנים ואופן פריסתם כך שישתלבו בצורה מיטבית ולא יהוו הפרה של המרחב הפתוח.                      אמצעים להשתלבות התכנית ומזעור פגיעתה בסביבה ובנוף:                      יעשה שימוש בנטיעות, סוללות עפר וגינות להסתרת המבנים במכלול הבינוי ומתקני הממירים וההשנאה, תוך הקפדה על מיני צומח מקומיים וחסכוניים במים, ונטיעת עצים במינון ועל פי תבנית הנוף הקיימת במרחב - עצים בודדים או במקבצים קטנים. ככל שיהיו עודפי עפר בביצוע עבודות בניה, יעשה שימוש בהם לצורך הכשרת הסוללות או יעשה שימוש בעודפים מפרוייקטים סמוכים, תוך שמירה על סוג הקרקע המקומי ומניעת הבאת עפר שאינו מקומי ויכול להביא אתו גם מיני צמחים פולשים.                      במידה ויבוצעו עבודות חישוף בשטח, שכבת הקרקע העליונה תישמר במערומים נפרדים ותפוזר בגמר העבודות כשכבת קרקע עליונה על הסוללות המגוננות.                      כבילה - ככל הניתן, הכבילה באתר תועבר באופן תת קרקעי ויבוצע שיקום של תוואי החפירות. הכבילה בין מתקני הממירים וחדרי החשמל תעשה בתת הקרקע. הכבילה בין הפאנלים למתקני הממירים תעבור בתעלות עיליות, מאחר ולא ניתן לחפור בגוף הסוללה. מקטעים אלו יוצעו באמצעים אחרים דוגמת כיסוי בעפר, שבמהלך הזמן יכוסה בעשבייה מקומית.                      גוונים - יעשה שימוש בגוונים ניטרליים או דומים לסביבה בכל מרכיבי הבינוי, המתקנים והדרכים שיפותחו.                      במידה ויבוצעו חפירות לצורך הטמנת קווי תשתית, יבוצע שיקום של תוואי החפירות לאחר השלמת העבודות.</p>	

<b>סביבה ונוף</b>	<b>6.3</b>
<p>הנחיות למניעת התבססות של מינים פולשים:</p> <p>- יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים, וכן להימנע מהבאת אדמה משטח שבו גדלים צמחים פולשים (מרחק של לפחות 10 מ').</p> <p>- יש לבצע ניטור של צמחים פולשים בתחום התכנית אחת ל-3 חודשים במשך 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו יודברו בהקדם לפני ייצור זרעים.</p> <p>- הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רטי"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012, ולפי מסמך הנחיות למניעת התבססות וטיפול במינים פולשים בתכנון והקמת מתקנים וקווים של חברת מקורות (דפור-דרור 2016) או כל מסמך שיחליף אותם.</p> <p>רציפות- בהקשר של שמירה על רצף שטחים פתוחים יש להקפיד שלא להוסיף גדרות שלא לצורך ושלא בתחומי השטח התפעולי.</p> <p>תאורה- התאורה תהיה עפ"י דרישות הרגולטור התקפות למועד היתר הבניה ובתיאום עם רטי"ג וקק"ל. ככל ולא תהינה דרישות, לא תוצב תאורה בתחום התכנית. במקומות שבהם יוחלט על תאורה בשל שיקולים בטיחותיים, התאורה תמוקם כך שהיא אינה מופנית לעבר שטחים שאינם דורשים תאורה תוך צמצום מרבי של זליגת אור לשמיים ולשטחים שכנים.</p> <p>בעת קביעת תנאים בהיתר והפעלת המתחם יש לפעול על פי ההמלצות רשות הטבע והגנים</p>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.4</b>
<p>במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחיבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.5</b>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לדרכים, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכלל דין.</p>	
<b>ניקוז</b>	<b>6.6</b>
<p>מי הנגר העילי יופנו לעורקי הניקוז הטבעיים הקיימים בסביבה.</p>	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.7</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש: השטח ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<b>תנאים בהליך הרישום</b>	<b>6.8</b>
<p>1. בעת הגשת בקשה להיתר הוועדה המקומית תבחן את היקף הבינוי הנדרש בפועל, והאם ניתן לצמצמו בהתאם לטכנולוגיות הקיימות.</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר למתקן פוטו וולטאי ייבחנו הנושאים הבאים:</p> <p>א. שימוש בטכנולוגיה מיטבית וייצור חשמל בהספק המקסימלי האפשרי בהתאם לשטח</p>	

6.8

**תנאים בהליך הרישוי**

התכנית והוראותיה ובהתייחס לרישיון הייצור.  
 ב. קביעת גידור המתקן הפוטו וולטאי בהתאם לפריסת המתקנים המבוקשת בהיתר, מבלי לפגוע בגמישות התכנית בדבר הגדלה אפשרית של הספק המתקן הפוטו וולטאי.  
 ג. מידת הגמישות של התכנית בין השאר בדבר האפשרות להגדלת הספק המתקן הפוטו וולטאי, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, בתנאים הבאים:  
 - הגדלת ההספק תתאפשר בשטח בו מותר עפ"י התכנית להקים מתקן פוטו וולטאי.  
 - הוצג רישיון ייצור מותנה מהרשות לשירותים ציבוריים - חשמל למתקן הפוטו וולטאי בהספק המוגדל.

תנאים בהליך הרישוי:

- א. ביצוע בדיקת עמידות הסוללות (סדקים, דפורמציות, התפרקות, ארוזיה וכו') ובדיקת איטום המאגר על ידי קונסטרוקטור מומחה.
- ב. הצגת נוהל ניטור בקרה ותחזוקה שוטף שיחייב ביצוע בדיקות תקופתיות לתקינות המבנים ההידראוליים, לעמידות הסוללות (סדקים, דפורמציות, התפרקות, ארוזיה וכו') ואיטום המאגר.
- ג. תיאום עם קק"ל.
- ד. אישור רשות ניקוז.

תנאים בהליך הרישוי למתקנים פוטו-וולטאיים יכללו גם:

צירוף דו"ח אקולוגי שיקבע את אופי קירוי מי המאגר בלוחות פוטו-וולטאיים ואת מיקומם, באופן המצמצם את הפגיעה בבעלי כנף. הדוח האקולוגי יתואם עם רט"ג והיתר הבניה יהיה תואם להמלצות הדוח.  
 היזם יציג אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד האנרגיה לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.  
 הבקשה להיתר למתקן הפוטו וולטאי תלווה באישורו של מהנדס ביחס ליציבות סוללות המאגר ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות.

6.9

**מגבלות בניה לגובה**

הנחיות משרד הביטחון:  
 א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.  
 ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/ או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.

6.10

**בטחון ובטיחות**

1. גידור האתר באופן קבוע, אם יידרש וככל האפשר, יהיה בצמוד למתקנים. הגידור יבוצע בתוך גבולות המתקן. למרגלות הגדרות ומצידין החיצוני ישתלו שיחים וצמחים מטפסים.
2. הגישה למאגר תהיה מוגבלת על ידי מחסומי רכב ושילוט מתאים לפי הנחיות יועץ בטיחות.

6.11

**מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים**

בטיחות טיסה:  
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעה של אמצעים הדרושים למניעת משיכת בעלי כנף וגרימת סכנה לתעופה.  
 ב. האמצעים שיקבעו יגובו בחוות דעת של מומחה בעל ידע מקצועי מתחום מניעת משיכת בעלי כנף אשר תציג את יעילותם ואפשרות מימושם.

**מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים****6.11**

ג. מסמכי בקשת ההיתר וחוות הדעת יועברו לבדיקת נציגי רת"א ומשרד הביטחון ואישורם יהיה תנאי למתן היתר בניה.  
 ד. באחריות היזם לא לקיים פעילות בעלת השפעה על משיכת בעלי כנף למאגר.

**ביצוע התכנית****.7****7.1 שלבי ביצוע****7.1****7.2 מימוש התכנית****7.2**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28