

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 219-0726182**

**מאגר שעבניה**

**צפון**

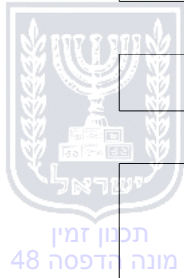
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי גולן**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להסדיר את מאגר שעבניה, שהוא מאגר קיים הממוקם מדרום-מערב ליישוב יונתן, מזרחית לדרך 808. המאגר הוקם לפני כ-40 שנה. הוא מסומן בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 2/3 כשטח לאיגום קיים ושטח לאיגום מוצע.

מאגר שעבניה הוא מאגר גיא של נחל דליות בקיבלות כ-1.5 מלמ"ק ומספק מים להשקיה. סוללת המאגר היא באורך כ-1,200 מ' ונמצאת בצד המערבי של המאגר. רום תחתית המאגר +460.00 ורום קודקוד הסוללה +470.50. גובהה החיצוני המירבי של הסוללה כ-13 מ'.

שטח התכנית כולל את המאגר והמתקנים הקשורים אליו, דרך גישה אליהם ושטח שעלול להיות חשוף להצפה במקרה של פריצת הסוללה. דרך הגישה הינה לפי תוואי דרך קיימת ומתחברת לדרך מאושרת לפי תכנית מס' 219-0269449. בשטח שעלול להיות חשוף להצפה במקרה של פריצת הסוללה התכנית קובעת מגבלות בניה ופיתוח.

התכנית מאפשרת התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים במאגר בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה. היא מייעדת שטח למתקנים הנדסיים לצורך הקמת תחנת משנה המיועדת לחבר את החשמל שיווצר במתקנים הפוטו-וולטאיים למערכת הולכת החשמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מאגר שעבניה

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

219-0726182

מספר התכנית

792.547 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

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

גולן

קואורדינאטה X

273339

קואורדינאטה Y

756142

**1.5.2 תיאור מקום**

דרומית מערבית ליישוב יונתן

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

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
200000	מוסדר	חלק		3-4
201000	מוסדר	חלק		9

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 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22 הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 3 / 11 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ב. הוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ב תחולנה על תכנית זו.	5107	3892	29/08/2002
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 10 / ד / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086	17/01/2011
תמא/ 10 / ד / 10 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7271	7162	24/05/2016



**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	10/12/2019	לאורה מרסלה רוטשטיין	10: 34 10/12/2019	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	10/12/2019	ירון דאוטוב	10: 34 10/12/2019	נספח בינוי	לא
תשתיות	מנחה	1: 12500	1	10/12/2019	לאורה מרסלה רוטשטיין	10: 33 10/12/2019	נספח תשתיות	לא
ניהול מי נגר	מנחה		25	14/11/2019	אזאלדין ריאן	11: 05 14/11/2019	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף *	מנחה		47	13/11/2019	מיכאל סייג	09: 46 14/11/2019	נספח נופי סביבתי	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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)		04-6961849	04-6962140	hilik@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)		04-6961849	04-6962140	hilik@mgw.org.il

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



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	יועץ תשתיות	ירון דאוטוב		אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ	ראש העין	עמל (2)	13	03-9008700	03-9008701	sagi@enlight energy.co.il
מהנדס מים וקרקע	יועץ	אזאלדין ריאן		הידרומאפ בע"מ	כרמיאל	(3)		04-6999775	04-6999775	hydromap10 @gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל סייג	114668	האדמה הטובה - אדריכלות נוף	חיפה	דרך יפו (4)	81	04-8203717	077-3203717	Miki@nof.or g.il
מודד	מודד	שעלאן סלמאן	1274		עין קיניה	(5)		04-6981380	04-6981380	shaalan.surve y@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: ת.ד. 11659 פארק תעשייה אפק.

(3) כתובת: ת.ד. 160.

(4) כתובת: ת.ד. 5686 עתלית.

(5) כתובת: ת.ד. 359.

**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.

מונח	הגדרת מונח
מתקן לאגירת חשמל	מתקן לאגירת אנרגיה חשמלית באופן שיאפשר להשתמש בה במועד מאוחר יותר.
מתקן פוטו וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים, כפי שמוגדר בתמ"א 10/ד/10 על שינוייה.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.

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 מים קיים שמשמש לאיגום מי שיטפונות ואספקתם להשקיה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטחים למאגר מים, מתקנים הנדסיים ודרך.
- ג. קביעת מגבלות ופיתוח בשטח ההצפה של המאגר.
- ד. קביעת זכויות בניה.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	202, 201
נחל/ תעלה/מאגר מים	101
דרך מוצעת	401
מגבלות בניה ופיתוח	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגבלות בניה ופיתוח	302
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	נחל/ תעלה/מאגר מים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגבלות בניה ופיתוח	302
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	101
טיפול נופי	מתקנים הנדסיים	202
ציר נחל	דרך מוצעת	401
ציר נחל	מגבלות בניה ופיתוח	301
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	101
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	302, 301
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/מאגר מים	101
תחום השפעה	דרך מוצעת	401
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	301
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	101

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא יעוד	792,547	100
סה"כ	792,547	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,924.67	0.50
מגבלות בניה ופיתוח	12,324.96	1.56
מתקנים הנדסיים	21,454.98	2.71
נחל/ תעלה/מאגר מים	754,842.07	95.24
סה"כ	792,546.67	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>- מאגר למי השקיה ומתקנים הדרושים להפעלתו לרבות: מתקנים להטיית המים ולשאיבתם, מתקנים לטיפול במים, קווי תשתית, מתקני פיקוד, בקרה וקשר, חדר חשמל, מחסן לאחסון ציוד.</p> <p>- תעלות ניקוז.</p> <p>- קווי תשתית.</p> <p>- דרכים תפעוליות.</p> <p>- סוללות עפר.</p> <p>- גינון ונטיעות.</p> <p>- מצפור.</p> <p>- מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל והמתקנים הנלווים, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה, לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה ומתקנים לאגירת חשמל, בהתאם לדרישות התפעוליות.</p> <p>- גידור.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תשתיות</b></p> <p>המתקנים פוטו-וולטאיים יעמדו בהוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה.</p>
ב	<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.</p> <p>הגישה למאגר תהיה מוגבלת על ידי מחסומי רכב ושילוט מתאים לפי הנחיות יועץ בטיחות.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>- תחנת משנה לחשמל המיועדת לחבר את החשמל הנוצר במתקנים הפוטו-וולטאיים למערכת הכוללת החשמל, לרבות מבני עזר, חדרי חשמל, שנאים, ממירים, מבנה פיקוד ובקרה, בריכה לכיבוי אש וכל הדרוש לתפקודה השוטף של התחנה.</p> <p>- מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל והמתקנים הנלווים, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה, לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה ומתקנים לאגירת חשמל, בהתאם לדרישות התפעוליות.</p> <p>- דרכים תפעוליות</p> <p>- קווי תשתית.</p> <p>- גידור.</p> <p>- גינון, נטיעות, סוללות ואמצעים נוספים להסתרת המתקנים ההנדסיים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>טיפול נופי - תא שטח 202 מיועד לגינון, נטיעות, סוללות ואמצעים נוספים להסתרת המתקנים</p>



4.2	מתקנים הנדסיים
	ההנדסיים.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתא שטח 202 לא תותר כל בניה. יותר מעבר קווי תשתית.
ג	<b>תשתיות</b> המתקנים הפוטו וולטאיים יעמדו בהוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה.
ד	<b>בטחון ובטיחות</b> המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970.



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<b>שימושים</b> מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה ומעבר קווי תשתית.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בשטח זה.
4.4	מגבלות בניה ופיתוח
4.4.1	<b>שימושים</b> א. תעלות, דרכי שירות, גינון, שתילות, שבילים להולכי רגל, שולחנות פיקניק, אזור ישיבה, ספסלים, פסלים. ב. יש להימנע משימושים שעלולים להיפגע מהצפה כי שטח זה עלול להיות חשוף להצפה במקרה של פריצת סוללת המאגר.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בשטח זה יש להימנע מבינוי ופיתוח.



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	5	0.02	120				120	754842	מבנים לתפעול המאגר	101	נחל/ תעלה/ מאגר מים
5	5	5	5	1	5	0.3	(1) 1420				1420	754842	מתקנים לאגירת חשמל	101	נחל/ תעלה/ מאגר מים
5	5	5	5	1	5	0.1	730				730	754842	תחנות השנאה	101	נחל/ תעלה/ מאגר מים
5	5	5	5		(2)	90						754842	קולטים/פאנ לים	101	נחל/ תעלה/ מאגר מים
5	5	5	5	1	5	7	700				700	10002	תחמ"ש	201	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	5	20	(1) 500				500	10002	מתקנים לאגירת חשמל	201	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 הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

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

- שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו-וולטאיים (פאנלים) ולמתקנים הנלווים להם שאינם בתוך מבנים מקורים. כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המוניים בערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור ייחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.  
- בתחום קווי הבניין יותרו סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להעביר זכויות בניה עבור מתקנים לאגירת חשמל בין תאי שטח 101 ו-201.

(2) גובה קולט/פאנל פוטו-וולטאי מפני הקרקע ייקבע לפי התקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

א. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזורי מגורים.

ב. זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. חומרים רעילים ומסוכנים - בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום כתוצאה מפעילויות המתבצעות על פיה.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. ביוב - המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקן ביוב מכל סוג שהוא.

2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. אספקת מים - לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם ליישוב.

4. סידורי תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר.

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

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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.



## 6.3

## חשמל

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 בתכנית 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

## 6.4

## קווי תשתית

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.

## 6.5

## ניהול מי נגר

א. בהתאם לנספח הניקוז, מי הנגר העילי יופנו לעורקי הניקוז הטבעיים הקיימים בסביבה.

ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.6

## חלוקה ו/ או רישום

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.

## 6.7

## הפקעות לצרכי ציבור

למעט הדרך, כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

## 6.8

## היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.9

## עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

## 6.10

## חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 6.11

## שרותי כבאות

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

## 6.12

## פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## 6.13

## שמירה על עצים בוגרים

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:

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

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים לשימור" אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הועדה המקומית.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים להעתקה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

## 6.14

## פיתוח תשתית

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.

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

6.14

**פיתוח תשתית**

והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.15

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

ב. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

ג. יש להגיש את הבקשה להיתר לרשות ניקוז כנרת לקבלת אישור.

6.16

**סביבה ונוף**

1. מומלץ להשתמש בנטיעות, סוללות עפר וגינון להסתרת דופן התחמ"ש ודפנות סככות ההשנאה, תוך הקפדה על מיני צומח מקומי, ונטיעות עצים במינון ועל פי תבנית הנוף שזוהתה במרחב - עצים בודדים או במקבצים קטנים. ככל שיהיה עודפי עפר מעבודות הקמת הבינוי המוצע, ניתן להשתמש בהם לצורך הכשרת סוללות אלו או להשתמש בעודפים מפרוייקטים סמוכים, תוך שמירה על סוג הקרקע המקומי ומניעת הבאת עפר שאינו מקומי ויכול להביא אתו גם מיני צמחים פולשים.

2. יש לנסות ולצמצם ככל הניתן אל כמות סככות השנאה ע"י ריכוז שתי סככות סמוכות למיקום אחד והגדלת המרחקים ביניהן.

3. יש להעדיף, ככל הניתן, העברת כל הכבילה באתר בין חלקי התחנה באופן תת קרקעי ולדאוג לשיקום תוואי החפירות.

4. גוונים - יש להשתמש בגוונים ניטרליים או דומים לסביבה, ככל הניתן, בכל מרכיבי הבינוי המתוכננים ובמיוחד במבני חח"י שבתחום התחמ"ש, גגות סככות ההשנאה מכולות סוללות האגירה, תכסית השבילים והדרכים שיפותחו.

5. תאורה - כחלק מדרישות הבינוי והביטחון נדרשת תאורה בהיקף התחמ"ש. יש להעדיף תאורה מינימלית בעוצמתה, בגוונים חמים יותר ובמידת האפשר להתקינה עם חיישני תנועה להפעלה ממוקדת בזיהוי תנועה בלבד ולא באופן קבוע.

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

תוך 10 שנה מיום אישורה.