

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0361097

מאגר הבונים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/05/2017

להפקיד את התכנית

15/08/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מפעל המים חוף הכרמל כפי שאושר בוועדת שיפוט של נציבות המים בשנת 2001 כולל הסבת שטחים מהשקיה במים שפירים להשקיה במים שוליים הכוללים:

מי קולחין, מים מליחים ומי שיטפונות.

שלב א' של התכנית כלל את מערכת האיגום וההולכה הראשית של מפעל המים: הקמת מאגרים, מתקן לתפיסת שיטפונות, תחנות שאיבה וקו הולכה ראשי המהווה ציר מרכזי להולכת המים לחקלאות מקיבוץ החותרים בצפון ועד מחלף זכרון בדרום.

שלב ב' של התכנית כלל את המשך מערכת ההולכה וקווי החלוקה לישובים, באופן שמאפשר את פריסת המפעל מכפר גלים בצפון ועד בית חנניה בדרום.

במהלך הקמת מפעל המים חוף הכרמל התרחשו מספר שינויים תכנוניים כשהשינוי המרכזי עד כה היה ביטול מאגר דור והקמת מאגר מעין צבי ב', שינוי זה אושר בשיפוט בנציבות המים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

גורם נוסף שהשתנה הוא כשל מאגר נוה ים מחצבה. מאגר זה תוכנן לנפח 1.2 מלמ"ק, לאחר הקמתו (בסיוע הקרן לשיקום מחצבות) נקרעו יריעות האיטום במאגר ולמעשה הוא חדל מלתפקד.

בשנת 2010 אושר שלב ג' של המפעל שכלל הגדלת נפח האיגום המפעלי ע"י הקמת מאגר בשטחי נוה ים, כדי לתת מענה למחסור שנוצר באיגום המפעלי והבין מפעלי. על פי מאזן המים של התכנית לשנת 2025 נדרש נפח איגום מפעלי אופרטיבי של 8.5 מלמ"ק, בעוד הנפח האופרטיבי הקיים היום הוא 5.5 מלמ"ק בלבד. כך שנדרשת תוספת איגום של 3.0 מלמ"ק.

לאחר שלא הסתייע להקים את המאגר בשטחי נוה ים, פעלה אגודת המים חוף כרמל לאיתור שטחים חלופיים להקמת המאגר. משאותר שטח מתאים לצרכי האיגום בשטחים החקלאיים של הבונים, הוכנה תכנית זו.

המאגר מתוכנן למים מושבים ומי שיטפונות. המאגר מוצע על שטח המוחזק כיום ע"י קיבוץ הבונים לאורך כביש מס' 2 (ממזרח לו) בסמוך לגשר מושב הבונים.

במאגר הבונים מדובר על אוגר גדול בהרבה מהקיבולת האפשרית של המאגר שכשל בשטח המחצבה. רשות המים מבצעת בחינה כוללת בנושא המאגרים ומיקום המאגר המוצע בתכנית נבחר גם בשל מיקומו במרכז האזור אותו נועד לשרת.

המאגר המוצע ממוקם בסמוך למנחת הבונים ובסמיכות לציר נדידה של עופות מים ממינים שונים (בעונות הסתיו והאביב). לאור ההנחה כי המאגר עלול למשוך עופות המים ולגרום בכך סיכונים לבריאות הטיסה

במנחת, כוללת התכנית התניות ואמצעים למזעור היקף השימוש של העופות במאגר לצורך שמירה על בטיחות הטיסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מאגר הבונים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
303-0361097	מספר התכנית		
455.643 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
	קואורדינאטה X	194750
	קואורדינאטה Y	727500

1.5.2 תיאור מקום

המאגר מוצע על שטח המעובד ומוחזק כיום ע"י קיבוץ הבונים. השטח נמצא דרומית לשטחי צרופה, צפונית לשטחי עי איילה ומזרחית לכביש 2 (כביש החוף). השטח המוצע הינו בגודל של כ- 456 דונם, מתוכו כ-400 דונם מוצע לשימוש המאגר ומתקניו, שטח מישורי הגובל מצפון בכביש הגישה להבונים, ממערב בכביש 2, מדרום וממזרח בשטחים חקלאיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: הבונים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10989	מוסדר	חלק		4-5

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

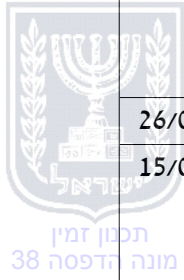
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
04/07/1985		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 20 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 20



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	26/04/2018	אבי ציזל	26/04/2018	14		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי - סביבתי	02/08/2018	אלון לבנה	26/04/2018	118		מנחה	סביבה ונוף
לא	דו"ח גיאוטכני	22/06/2017	ישראל קיסר	22/06/2017	111		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר ציפורים	01/02/2018	אמיר פרלברג	14/12/2017	15		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית בינוי ופיתוח הנדסי וחתכים הנדסיים	06/08/2018	אבי ציזל	20/06/2017	2	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	06/07/2017	אילן פליקס איזון	25/01/2017		1: 2500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136212	04-8136295	
	פרטי			מי חוף הכרמל אגודה חקלאית שיתופית למים בחוף הכרמל	נחשולים	(2)		04-6396656		ronit.agudat maim@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ד.ג.חוף הכרמל, עין-כרמל 30860.
 (2) כתובת: מזכירות קיבוץ נחשולים ד.ג. חוף כרמל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136212	04-8136295	
פרטי			מושב הבונים - מושב שיתופי להתיישבות של חיילים משוח	הבונים	(2)		04-6299500	04-6299555	habonim@goldmail. net.il
פרטי			מי חוף הכרמל אגודה חקלאית שיתופית למים בחוף הכרמל	נחשולים	(3)		04-6396656		ronit.agudatmaim@ gmail.com

- (1) כתובת: ד.ג.חוף הכרמל, עין-כרמל 30860.
 (2) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30845.

(1) כתובת: ד.ג.חוף הכרמל, עין-כרמל 30860.
 (3) כתובת: מזכירות קיבוץ נחשולים ד.ג. חוף כרמל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל מחוז חיפה	חיפה	(1)		04-8630940	04-8630970	gishaifa@mmi.gov.i

(1) כתובת: רח' פל-ים 15.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
אקולוג	יועץ סביבתי	מנחם אדר		מנחם אדר - ייעוץ אקולוגי, גישור סביבתי	זכרון יעקב	(1)		04-6899722	04-6899722	menachem.adar@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתו"פ מהנדסים תכנון - מתכנני פרויקטים תחבורתיים	טירת כרמל	(2)		077-9215560	077-9215621	office@matop.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	מתכנן	אלון לבנה		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	(3)	46	04-8348705		alon@ige.co.il
ד"ר	אקולוג	אמיר פרלברג			עין כרמל	(4)		04-9844273		amir.perelberg@mail.huji.ac.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי ציזל	30391	אבי ציזל אבי ציזל, גיל שגיא - משרד הנדסי	איל	(5)		09-7639119	09-7493799	gali@handasi.co.il
ד"ר, יועץ קרקע	יועץ	ישראל קיסר	31328	ג.י.א. הנדסת קרקע וביסוס בע"מ	יובלים	(6)		04-9990457	04-9990898	israel@gya-eng.com
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון, מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(7)		04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 481.

(2) כתובת: היוזמה 2.

(3) כתובת: שד' מוריה 46, חיפה.

(4) כתובת: קיבוץ עין כרמל.

(5) כתובת: קיבוץ איל.

(6) כתובת: ד.נ. משגב 20142.

(7) כתובת: רח' היוזמה 2.

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
מאגר מים	מתקן המיועד לאגירת מים
מי קולחין	מי שפכים העוברים תהליך של סינון וטיהור לצורך השקיית גידולים חקלאיים
מי שטפונות	מים הזורמים באפיק נחל בזמן שיטפון. מים נחותים המשמשים לצורך השקיית גידולים חקלאיים
מים מליחים	מים מליחים הם מים שרמת המלחים בהם (כדוגמת כלור, אשלגן ומלחים אחרים) גבוהה מרמת המלחים במים מתוקים, אך קטנה מרמת המלחים של מי ים

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**

קביעת מסגרת תכנונית להקמת מאגר למי קולחין ומי שטפונות שיהווה חלק ממערכת מאגרים בין-אזורית המשמשים להשקיה של גידולים בחוף הכרמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע בתחום התכנית מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- ג. קביעת זכויות בניה בשטח התכנית.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לשיקום נופי.
- ה. קביעת הנחיות למזעור משיכת ציפורים למאגר.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
מתקנים הנדסיים	301
שטחים פתוחים	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	455,643	קרקע חקלאית
100	455,643	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.31	1,425.67	דרך מאושרת
87.89	400,458.04	מתקנים הנדסיים
11.80	53,759.14	שטחים פתוחים
100	455,642.85	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד למאגר קולחים וכן המתקנים הנלווים לו, כגון:</p> <p>א. מערכות שאיבה, חשמל, סינון ותקשורת.</p> <p>ב. סככות ומבנים לקירוי על גבי ציוד ולצורך תחזוקה.</p> <p>ג. חדרי שירות ובקרה.</p> <p>ד. מחסן.</p> <p>ה. שבילים לשרות.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות לסוגיהן.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לנייד שטח משימוש אחד לאחר.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. כל פיתוח ייעשה עפ"י תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	<p>א. קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ב. גדרות ומרכיבי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ג. העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות בתחום הרצועה למעבר כלי רכב.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. קווי תשתיות תת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>ד. דרך פטרולים, ביתני שמירה ומרכיבי בטחון לסוגיהם, ככל שיידרש.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6 (4)	95	0	(3)	0	(2) 210	(1)	301	מתקנים הנדסיים
15 (5)	3	3	3	1	2									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבנייה המותרים לא כוללים את שטח המאגר.
- ב. שטח קירוי המאגר לצורך מניעת הגעת ציפורים לא יכלל בשטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) 1. מערכות שאיבה, חשמל, סינון ותקשורת- 50 מ"ר
2. סככות ומבנים לקירוי על גבי ציוד ולצורך תחזוקה- 80 מ"ר
3. חדרי שירות ובקרה- 50 מ"ר
4. מחסן- 30 מ"ר
- לא כולל שטח מאגר המים בשטח כ-370,000 מ"ר..
- (3) על חשבון שטח מעל מפלס הכניסה, באישור ועדה מקומית.
- (4) גובה הכניסה הקובעת יחשב רום הסוללה המקיפה את המאגר.
- (5) קו בניין 15 מ' נשמר כלפי כביש 31, כביש הגישה לבונים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

התכנון יבוצע עפ"י המאפיינים והוראות המנחות הבאות:

א. הנחיות טכניות:

- קואורדינאטות מרכזיות: 194750, 727400

- נפח איגום: 3,000,000 מ"ק.

- שטח נדרש (ברוטו): 400 דונם.

- רום קרקע קיימת: 17.0 + - 14.0 מ'

- עומק מים: 14.0 מ'.

- איטום: יריעות H.D.P.E 1.5 מ"מ.

- שטח פני מים: 280 דונם.

- עומק חפירה מרבי: 4.0 מ'

- גובה סוללה מרבי: 12.0 מ'.

- רום קדקוד סוללה (לא כולל המצעים): 26.00 + מ'.

- שיפוע סוללה פנימי: 1: 5

- שיפוע סוללה חיצוני: 1: 3

- רוחב קדקוד הסוללה: 6.0 מ'.

- בלט: 1.20 מ'.

במסגרת התכנון המפורט תתאפשר חריגה של עד 10% מהמידות שנקבעו, באישור הוועדה המקומית.

ב. הנחיות לביצוע עבודות עפר:

כמות חפירה כללית כ-1,600,000 מ"ק. הכמות כוללת חפירה למילוי לקרקעית המאגר, חישוף וחפירות נוספות למבנים ותעלות ניקוז.

חומרי החפירה ישמשו למילוי בסוללות ובדרך העליה למאגר.

המאגר יתוכנן באיזון עבודות עפר.

בעת החפירה יורטבו השטחים בתום יום עבודה למניעת פיזור אבק ברוח.

ג. הנחיות לאיטום המאגר:

איטום המאגר יהיה באמצעות יריעות פולאטילן בעלות צפיפות גבוהה H.D.P.E בעובי 1.5 מ"מ.

במידה ולא ניתן יהיה לבצע מצע ליריעות שיהיה נקי מאבן ועצמים קשים אחרים, היריעות

יפרשו על גבי מצע בדי גיאוטקסטיל לא ארוגים.

מתחת ליריעות תשוטח שכבה אוטמת של חרסית מקומית.

ד. מבני השאיבה והחשמל יוקמו בקודקוד הסוללה הצפון מערבית.

ה. תאורת המאגר (לרבות חדר החשמל) תכוון כלפי פנים, באופן שלא תיצור מטרד לסביבה.

ו. שטח ההתארגנות להקמת המאגר יהיה בתחום התכנית. מיקומו המדויק ופרטיו, יפורטו

במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ז. בכניסה וביציאה מהמאגר תותקן בקרה אוטומטית מלאה לספיקה, עכירות, כלור נותר, מונח הדפסה 38

מפלס פני המים ביחס לצינור הגלישה.

ח. מעקב אחר מצב הסוללה: בשנה הראשונה להקמת המאגר נדרש לבצע סיבוב ביקורת בבוחן

סוללת המאגר ובקודקוד, לפחות פעם אחת בחודש (על פי דף בקרה שיוכן ע"י המתכנן). כמו כן,

נדרשת ביקורת מהנדס מוסמך, העוסק בתכנון ופיקוח על המאגרים בעונת האביב, כאשר מפלס

המים במאגר מקסימלי, וביקורת סתיו כאשר המאגר כמעט ריק (בהתאם למפרט פעולות בקרה

ותחזוקה במאגר המצורף לנספח הסביבתי). בשנים שלאחר מכן תתבצע ביקורת ע"י מהנדס



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.1 הוראות בינוי	6.1
<p>אחת לשנה. לא יחודש רישיון ההפקה מרשות מים ללא קבלת דו"ח זה.</p> <p>ט. קווי הקולחים למאגר וממנו יבוצעו עפ"י הנחיות משמ"ל (הנחת קווים שאינם מיועדים לשתייה בקרבת קווי מי-שתייה).</p> <p>י. קווי חשמל ומתח גבוה: קווי החשמל והמתח יהיו עיליים או תת-קרקעיים.</p> <p>יא. חיטוי המים ייעשה באמצעות היפוכלוריד ולא באמצעות כלור גזי.</p> <p>יב. מפעל ההשבה מתוכנן לקולחים באיכות שלישונית המותאמת להשקיה בלתי מוגבלת, בהתאם לכך, איכות הקולחים במאגר הבונים תהיה שלישונית בלבד.</p> <p>יג. ביציאה מהמאגר תותקן מערכת הכלרה כך שהקולחים להשקיה יכילו עד 10 חיידקי קולמונה הדפסה 38 תכנון זמין</p> <p>צואתי בדגימה של 100 מ"ל ו - 1 מג"ל כלור כללי נותר.</p> <p>יד. מאזן האיגום השנתי במאגר יתוכנן כך שתינתן עדיפות לאיגום קולחים על פני איגום מי שטפונות.</p> <p>טו. דרכי הגישה עד לאתר בזמן העבודה יהיו על בסיס דרכים קיימות. במידת הצורך יורחבו דרכי עפר לרוחב של עד 4 מ'.</p> <p>טז. הנחיות בנושאי גידור: גידור האתר או מתקניו יהיה בגוון הטבעי של הגלון ללא צביעה נוספת.</p> <p>יז. תאורת המאגר לא תהיה רציפה מעבר לצרכי ביטחון ותופנה כלפי פנים, בתיאום עם רט"ג.</p> <p>יח. המאגר יתוכנן בהתאם לעקרונות הדו"ח הגיאוטכני וההנחיות בסעיף 5 לדו"ח המצורף לתכנית.</p>	
6.2 בטחון ובטיחות	6.2
<p>יש למזער את השימוש של עופות מים במאגר, לאור סמיכותו למנחת הבונים. לפיכך, תותנה ההקמה וההפעלה של המאגר בקיום וביצוע התנאים הבאים:</p> <p>1. על מנת למנוע הגעת ציפורים ועופות מים למאגר לא יהיו בתוכו דגים - אין לאכלס דגים מכל סוג שהוא במאגר לצרכי גידול או אחזקה, וכן נדרש לוודא כי לא מתקיימת במאגר אוכלוסיית דגים שהתפתחה באופן מקרי.</p> <p>2. המאגר יכוסה ברשת או בכל כיסוי אחר מעל פני כל שטח המים. רשת זו או כל כיסוי אחר תמנע את נחיתת העופות על פני המים ושימוש במאגר כמקום מנוחה ו/או אכילה. פתרון קירוי זה יועבר להתייחסות רט"ג לנושא מניעת פגיעה בציפורים. בהתאם תוכן תכנית הנדסית להקמת תשתית הכיסוי הכוללת מפרטים, חישובים הנדסיים ופירוט של מערך התחזוקה.</p> <p>3. יבוצע ניטור עיתי והרחקת ציפורים במידה ותגענה אל הרשת או לכל כיסוי אחר שמעל המאגר. הניטור יבוצע ביתר שאת בעונות הנדידה לשם איתור סיכונים ובעיות במידה ותיווצרנה. רת"א ונציג שר הביטחון בוועדה המחוזית יעקבו על-פי שיקול דעתם אחר הטיפול וההתפתחויות.</p> <p>4. הטרדה: יש לבצע שימוש באמצעי הטרדה בתאום עם המנחת בזמן אמת, אל מול מפגע ספציפי, כדי להשיג תוצאות יעילות בזמן קצר. אמצעי הטרדה יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. מניעת מסתור ומנוחה לציפורים: יש למנוע בגדות המאגר, הסוללות והדרכים צמיחה של צמחיה נמוכה, וכן, אין לנטוע בהן עצים.</p> <p>6. יש למנוע התפתחות אצות (פיטופלנקטון) במי המאגר. לעניין זה יש להקים מערך ניטור לבדיקת רמת הכלורופיל במים ולהשמיד אצות במידה ומתפתחות.</p> <p>7. יש למנוע בוצה חשופה/קרובה לפני המים על-ידי שמירת מפלס מים של מטר לפחות - גם בסוף עונת ההשקיה בסתיו. נדרש לוודא כי קרקע המאגר מחופה כנדרש באמצעות יריעות</p>	

	<p>6.2 בטחון ובטיחות</p> <p>קשיחות וכי אין הצטברות בוצה לאורך גדות הבריכה.</p> <p>8. בתנאי תיאום בין עמדת נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לבין רת"א - יש לאכלס דגים בהיקף של עשרות טונות בידיעת רשות הטבע והגנים במאגר "מעין צבי" לצרכי משיכת עופות מים והזנתם.</p> <p>9. במידה והפתרונות המוצעים לא יעמדו בציפיות רת"א או נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, יהיה באחריות המפעיל, מי חוף הכרמל ליצור פתרון חלופי לפי הנחיית רת"א/נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. רשות המים מצידה תתחייב לביצועו ולמימונו של פתרון חלופי כאמור, על מנת לאפשר המשך קיומו של המאגר מבלי שייגרם סיכון לכלי הטייס.</p> <p>בסמכות נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית להגדיר כי הימצאות אוכלוסיית עופות במאגר מהווה סיכון לבטיחות טיסה. בהגדרת מצב זה, על מנהלי המאגר לבצע את הפעולות הבאות:</p> <p>א. הטרדת עופות על פי האמור בסעיף 4 לעיל.</p> <p>ב. באם הטרדת העופות אינה משפרת את המצב ואוכלוסיית העופות במאגר עדיין מהווה סיכון לבטיחות טיסה, ירוקן המאגר ממים בין התאריכים 1 בספטמבר ל-1 במרץ בשנה העוקבת, בכל שנה.</p> <p>ג. לאחר שתי עונות מלאות (ספטמבר-מרץ) בהן יופעל המאגר תחת ההתניות הר"מ, בסמכות נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ורת"א לבחון אפשרות להקלה בהתניות. כל הקלה אפשרית באחת ההתניות מחייבת החלטה על כך ע"י נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ורת"א.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 תחזוקה</p> <p>תתאפשר כניסה למאגר לצרכי התרשמות ממצבו וניטור עופות לנציג חיל האוויר, רמ"ד צפרות או מי מטעמו, לנציג רת"א או מי מטעמו, וכן לנציג מנחת הבונים, מנהל המנחת או מי מטעמו, בכל עת וללא התניה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>- ברשת מתח נמוך - 2 מ'. - בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'. - בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'.</p>	<p>6.5</p>

6.5

חשמל

- בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.
ג. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.6

ניהול מי נגר

1. נגר ממבנים וממשטחים סלולים ומרוצפים יופנה לתוך המאגר ובכל מקרה לא למערכת הניקוז האזורית.
2. המאגר לא יקלוט שיטפונות מנחל מהר"ל.

6.7

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. רעש:
הרעש שמקורו בעבודות הבניה וההקמה יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר מציוד בנייה 1979.
2. אבק:
מניעת אבק בעת העבודות על ידי הרטבת משטחי העבודה וכינוס חומרי החפירה בערמות יעודיות.
אתר ההתארגנות והשפיכה הזמני יסומן בתכנית הנספח הנופי, כפי שיקבע בתיאום עם המועצה ובפיקוח אדריכל הנוף. לאחר פינוי עודפי העפר ישוקם אתר הסילוק עפ"י הוראות ולשביעות רצונו של אדריכל הנוף.
שימוש במגרסה:
- מקור החומר שיטופל יהיה אך ורק מתחום התוכנית המאושרת.
- החומר שיטופל יכלול אך ורק עודפי עפר וחומרים אינרטיים.
- מיקום מתקן הגריסה הנייד יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ויסומן בבקשה להיתר הבניה.
- גריסת פסולת הבניין תעשה על ידי קבלן בעל רישיון עסק לעיבוד, ניצול ומחזור פסולת (פריט 5.1. ג' בחוק רישוי עסקים).
- גריסת הפסולת תעשה באופן שאינו מייצר מפגעי אבק ורעש בהתאם לתקנות ולתנאים ברישיון העסק. במידת הצורך יותקנו מתקני ערפול והתזה ואזור הגריסה יגודר.
- במידה ויידרש שימוש בפסולת הבניין הגרוסה לשימוש כמצעים/מילוי היא תהייה נקייה משאריות לכלוך ופסולת ותועבר לשימוש על פי כל דין, לרבות ת"י 1866, ת"ת 30 וחוברת "תנאי סף לקרקעות מזהמות" של המשרד להגנת הסביבה משנת 2004.
- פסולת שאינה ניתנת למיחזור ו/או שימוש חוזר תונח בתוך כלי קיבול אטום לחלחול תשטיפים ותפונה מיידית מהאתר לאתר סילוק מאושר ומורשה על פי כל דין.
- בתום תקופת העבודות יועברו למשרד להגנת הסביבה אישורי הטמנה ו/או אסמכתאות בגין הפסולת שפונתה במהלך.
- בתום עבודות הגריסה יוחזר שטח מתחם הגריסה לקדמותו ולא יוותרו במקום מערומי פסולת או מצבורי פסולת בניין גרוסה.
3. הנחיות נוספות לתפעול:
- אחסון חומ"ס יעשה על גבי מאצרות ובהתאם לדרישות היתר רעלים.
- יתקבל אישור הממונה על הקרינה הסביבתית להפעלת שנאי חשמל.
- יבוצעו בדיקות תקופתיות על פי נוהל בקרה והפעלה.
- יבוצע טיפול תקופתי ושיקום לתשתיות משובשות ושחוקות.
- תופעל מערכת בקרה אוטומטית לדיווח גלישות.



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. טרם הוצאת היתר בניה או תחילת עבודות, תוכן תכנית בינוי שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. תכנית בינוי זו תכלול הנחיות לשיקום נופי וכן הנחיות לטיפול במינים פולשים.</p> <p>התכנית תערך על רקע מפה מצבית עדכנית בקנה מידה 1:500 ותכלול:</p> <p>א. העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, פריסת גדרות, דרכי הגישה, הנחיות לפיתוח השטח וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. פירוט והנחיות לגבי העיצוב הנופי של מדרונות המאגר ושיקום האתר.</p> <p>ג. הצגת מאזן חפירה ומילוי בפרויקט, ובמידת הצורך הגשת תכנית לפינוי עודפי עפר.</p> <p>2. תנאי להיתר: תיאום עם רשות הניקוז תכנית לביצוע של צינור הגלישה למקרה חירום לאפיק התעלה המערבית.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה למאגר יהיה יישום האמצעים הנדרשים להרחקת ציפורים בהתאם לסעיף 6.2 (בטחון ובטיחות) ובתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ורת"א.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה העתקת תשתיות: תיאום מלא מול בעל התשתית הרלוונטי להעתקת תשתיות קיימות בשטח התכנית.</p> <p>5. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה למאגר יהיה קבלת התייחסות רת"א ונציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית לרבות למפרט אמצעי הכיסוי.</p> <p>6. כחלק מהקמת המאגר תוכן ע"י המפעיל תכנית פעולה לעניין שלבי ההקמה, התחזוקה ובחירום של אמצעי הכיסוי והרחקת העופות.</p> <p>7. היתר הבניה יכלול פתרון הנדסי לריקון המאגר בשעת חירום או בשעת הצורך.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הסדרי התנועה ע"י נת"י להתחברות לדרך הגישה. התייחסות נת"י להיתר תתקבל בתוך 30 ימים.</p>	

תשתיות	6.9
<p>א. ניקוז:</p> <p>הבטחת ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י רשות ניקוז כרמל, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ברגל הסוללה של המאגר תבוצע תעלת ניקוז לקליטת מי הגשם וסילוקם מהאתר. עומק התעלה 50-80 ס"מ ושיפוע התעלה 1:2</p> <p>ב. מתקן מילוי:</p> <p>למילוי המאגר יונח קטע צינור בקוטר 18".</p> <p>ג. מתקן גלישה:</p> <p>מתקן הגלישה יבנה בסוללה המערבית במאגר. קוטר הצינור יהיה 28". החלק העליון יהיה מורחב כדי לאפשר זרימה בספיקה מירבית תוך עלייה מינימלית של פני המים.</p> <p>יונח צינור גלישה בקוטר 28" שיתנקז לתעלה המערבית בתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. צינור ריקון:</p> <p>יציאת המים מהמאגר להשקיה תהיה באמצעות צינור צף אשר יותקן באזור הצפון מערבי של תחתית של המאגר.</p> <p>הקולחים יסופקו להשקיה מתחנת שאיבה שתורכב מדודי שאיבה אשר ייבנו בסוללת המאגר ויוזנו בצינור יניקה אשר יונח מתחת לסוללת המאגר.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>תכניות הנדסיות הכוללות עבודות חפירה ומילוי בהיקף העולה על 100,000 ממ"ק ילוו</p>	

6.10

חומרי חפירה ומילוי

באומדנים על היקפי חפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים, כמפורט להלן. רצוי כי נתונים אלה יוצגו ברמת פירוט מירבית ובשלב תכנון מוקדם ככל הניתן.

א. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי:

חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית.

ב. הצגת פתרונות:

בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית- תחברתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.

6.11

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.