

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות תוכנית לתשתית לאומית

תת"ל מס' 40

שם התוכנית: תחנת כח הידרו-אלקטרית אגירה שאובה - מעלה גלבוע

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עמק המעיינות, הגלבוע

אישורים

מתן תוקף	העברה להערות ולהשגות
משרד הפנים הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות 21-07-2010 תכנית מס' <u>40</u> הוחלט להעבירה לממשלה (סעיף 76 ג (10) לחוק)	
משרד הפנים הועדה הארצית לתכנון ולבניה חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 תכנית להשגות לאומיות מס' <u>40</u> המאשרת עכ"ל: <u>23/10</u> מיום <u>21.11.10</u> וחתומה ב"ר: <u>30.12.10</u> תאריך <u>6/12/10</u>	

דברי הסבר לתוכנית

תחנת כח הידרו אלקטרית מעלה גלבוע מוצעת בשטחי השיפוט של מוא"ז עמק המעינות בדרום הר גלבוע, בשטחי הקיבוצים מעלה גלבוע ורשפים.

בפרויקט 4 מרכיבים עיקריים: מאגר מים עליון המוצע דרומית מזרחית לקיבוץ מעלה גלבוע בקרקע בשימוש חקלאי. מאגר מים תחתון המוצע בסמיכות למאגר רשפים בחלקה המשמשת כמטע, מנהרה חצובה בבטן ההר שתחבר בין שני המאגרים להעלאת והפלת המים ותחנת כח הידרו אלקטרית הסמוכה למאגר התחתון בתוך בטן ההר.

הפרויקט מבוסס על ניצול אנרגיה חשמלית עודפת וזמינה בשעות שפל של הצריכה כדי לשאוב מים מהמאגר התחתון למאגר העליון. המים מופלים חזרה בשעות שיא הצריכה ומיצרים חשמל בעזרת טורבינה הידרו אלקטרית שמניעה גנרטור המייצר חשמל בהספק של 300 מגה וואט. החשמל המתווסף בשעות השיא מסייע באיזון מערכת החשמל במדינה.

לפרויקט נדרשים 2.4 מיליון מ"ק מים למילוי ראשוני של המאגרים וכ- 600 אלף מ"ק כל שנה לפיצוי על התאיידות המים. מקור המים למילוי ראשוני ולהשלמות השנתיות הינו ממאגר רשפים הקיים סמוך למאגר התחתון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תחנת כח הידרו-אלקטרית אגירה שאובה מעלה גלבוע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

תת"ל 40

מספר התת"ל

1533.182 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17.8.10

תוכנית לתשתית לאומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

עמק המעיינות, גלבוע 709,250

מרחב תכנון מקומי בין קואורדינאטת רוחב

1.5.1 נתונים כלליים

(הדרומית ביותר)

707,500

לקואורדינאטת רוחב

(הצפונית ביותר)

240,000

בין קואורדינאטת אורך

(המזרחית ביותר)

443,750

קואורדינאטת אורך (המערבית ביותר)

דרום הר גלבוע בשטחי הקיבוצים מעלה גלבוע ורשפים.

1.5.2 תיאור מקום

מועצה אזורית עמק המעיינות, מועצה אזורית הגלבוע חלק מתחום הרשות

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

קיבוץ מעלה גלבוע, קיבוץ רשפים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ל.ר.

שכונה

ל.ר.

רחוב

ל.ר.

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מרחב תכנון הגלבוש				
גוש	סוג הגוש	חלק / כל הגוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
20924	מוסדר	חלק	-	13,2
20962	מוסדר	חלק	-	2
22865	מוסדר	חלק	-	3, 5
23151	מוסדר	חלק	-	148
23153	מוסדר	חלק	-	8
מרחב תכנון עמק המעינות				
גוש	סוג הגוש		חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
20881	מוסדר	חלק	-	39, 42
20882	מוסדר	חלק	-	21
20918	מוסדר	חלק	-	1, 2
20924	מוסדר	חלק	-	2, 10, 13, 19
20931	מוסדר	חלק	-	9, 16, 17, 18, 23, 24
20935	מוסדר	חלק	-	2
20936	מוסדר	חלק	-	1-6, 11, 16, 17
20941	מוסדר	חלק	-	1
20946	מוסדר	חלק	21	19, 20, 24, 29, 34, 40
20947	מוסדר	חלק	-	9
20955	מוסדר	חלק	-	1, 4, 12
20961	מוסדר	חלק	-	2, 7, 8
20962	מוסדר	חלק	-	2
20965	מוסדר	חלק	-	6, 8, 10
20967	מוסדר	חלק	-	1, 6, 7, 9, 12, 13
22865	מוסדר	חלק	-	2-6, 10
22867	מוסדר	חלק	-	4, 15

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משצ / 53	• שינוי	השינוי הינו לגבי ייעוד	3800	19.9.90
ג / 12774	• כפיפות	---	5343	14.11.04
משצ / 45	• כפיפות	---	3675	2.2.89
משצ / 39	• כפיפות	---	3759	18.4.90
ג / 13685	• כפיפות	---	5857	25.12.08
ג / 5973	• כפיפות	---	3999	30.4.92
משצ / 48	• כפיפות	---	3759	18.4.90
ת/מ/מ 9/2	• שינוי	השינוי הינו לגבי ייעוד	5696	30.7.07
ת/מ/א 35	• כפיפות		5474	27.10.05
ת/מ/א 22	• כפיפות		4363	19.12.95
ת/מ/א 8	• כפיפות		693	21.6.81

כוחה של תכנית זו עדיף על כל תכנית אחרת, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחלה	סוג המסמך
	הועדה לתשתיות לאומיות	עזרא ענבר	3/12/09	1	----	1:2500	מוחייב	תשריט תוכנית הוראות תוכנית
	הועדה לתשתיות לאומיות	עזרא ענבר	3/12/09	---	1-18	---	מוחייב	נספח בינוי
	הועדה לתשתיות לאומיות	עזרא ענבר	3/12/09	6	----	1:2500	מנחה	תשריט מצב מאושר ארצי, מחוזי ומקומי
	הועדה לתשתיות לאומיות	עזרא ענבר	4/1/10	1	----	1:50,000 1:2,500	מנחה	נספח נופי
	הועדה לתשתיות לאומיות	גרינשטיין הר-גיל	4/1/10	3	----	1:2,500	מנחה	נספח תשתיות
	הועדה לתשתיות לאומיות	ערן הראל	4/1/10	1	----	1:10,000	מנחה	נספח תנועה
	הועדה לתשתיות לאומיות	אייל קראוס	3/12/09	2	----	1:2500 1:500	מנחה	אורטו פוטו
	הועדה לתשתיות לאומיות	עזרא ענבר	4/1/10	1	----	1:10,000	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
	הועדה לתשתיות לאומיות	נילי מלכה	3/12/09	2 קלסרים	ל"ר	----	רקע	כתב שיפוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית						
דוא"ל	פקס	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם פרטי ומשפחה
uribinder@gmail.com	04-9503070	054-2504040	ת.ד. 6190 נתניה	513862649	פי.אס.פי	אורי בינדר
					מספר זהות	מספר זיהוי
					058679523	058679523
					השקעות בע"מ	מנהל

1.8.2 יזם בפועל						
דוא"ל	פקס	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה
uribinder@gmail.com	04-9503070	054-2504040	ת.ד. 6190 נתניה	513862649	פי.אס.פי	אורי בינדר
					השקעות בע"מ	מנהל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע						
דוא"ל	פקס	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה
mdmiller@maalegiboa.org.il		052-4354777	קיבוץ מעלה גלבוע	57-002000-8	קיבוץ מעלה גלבוע	מעלה גלבוע
y-ertlich@terrallex.co.il		054-7890387	קיבוץ רשפים	57-000492-9	קיבוץ רשפים	קיבוץ רשפים
			רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	שיתופית בע"מ
					מדינת ישראל על ידי מינהל מקרקעי ישראל	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מוטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תוכנית
mail@zh-arch.com	03-5445950	054-4618018	03-5445557	רח' נגב, בית ברקת 2, קריית שדה תעופה, ת.ד. 1122	512985144	אורבן הלוי אדריכלים מתמחים בע"מ	87976	22274583	אורבן הלוי אדריכלים מתמחים	עורך התוכנית	עורך התוכנית
mail@hf-maping.co.il	03-9626874	052-3961255	03-9627082	הכשרת הישוב 10 ראש"צ	511582447	הלפרין פלס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	442	42468215	משה פלס	מודד מוסמך	מודד
milym@avivil.com		052-3226171	0732590291	רח' העבודה 4 א.ת. ראש העין	510703432	אביב אנוש	-	038795478	נילי מלכה	יועצת סביבתית	עורך תסקיר ההשפעה על הסביבה
harel@bal-jal-is.co.il	04-8603601	052-8393605	04-8603605		-----	בלשה ילון			ערן הראל	מתמס	יועץ מיס, תרומה אורחית
Elk_roads@actvision.co.il	025400433	052-38601113	02-5328814	ת.ד. 45174 ירושלים 91450	512699851	איל קראוס הנדסת בנייה בע"מ	88003	022033823	איל קראוס	מתמס	יועץ תנועה
arnnon@a-rozen.co.il	09-8985747	052-3478700	09-8946495	רמב"ם 17 כפר יונה	512230251	ארנון רוזן	6148	006837827	ארנון רוזן	מתמס	יועץ מיוחד
doron@eco-prospect.com	02-6789358	050-8383800	02-6789358		513195230	גאופרוספקט			דורון בראון	מתמס	גאולוג
rafi@rochen.com	03-6124999	050-5332177	03-6124888	מנחם בגין 42 רמת גן	51304552	ר.בון מתמסים יועצים בע"מ	14225	006349757	רפי כהן	מתמס	יועץ חשמל
office@landscape.org.il	04-8382536	052-4277593	04-8380407	כלנית 7 חיפה	513342014	גריןשטיין חר-גיל	35779	051959013	גיל חר-גיל	אדריכל	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תחנת כוח	תחנת כח הידרו-אלקטרית בהספק של 300 מגהואט, לרבות מאגרי המים, צנרת המים המחברת ביניהם ויחידת הייצור.
יחידת יצור	2 טורבינות הידרו-אלקטריות המשמשות לייצור חשמל.
מאגר מים	מתחם חפור עם סוללות עפר שנועד לאגירת מים לשימוש תחנת הכוח.
הוועדה	הוועדה לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (הות"ל), וכל ועדות המשנה שלה.
הוועדה המקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק המעינות, ועדה מקומית גלבע.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת תחנת כח הידרו-אלקטרית בשיטת אגירה שאובה הפועלת בעזרת הפלת מים ממאגר מים עליון למאגר מים תחתון בהספק נומינאלי של עד 300 מגה וואט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 ייעוד שטחים למתקנים הנדסיים לייצור חשמל והולכתו, דרכים ומאגרי מים.
- 2.2.2 קביעת תנאים להקמת תחנת כוח והפעלתה.
- 2.2.3 קביעת תנאים לחיבור תחנת הכוח לרשת הולכת החשמל הארצית.
- 2.2.4 קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה לתחנת הכוח.
- 2.2.5 קביעת הוראות למניעת ומזעור מפגעים סביבתיים, לרבות שיקום נופי ואקולוגי.
- 2.2.6 קביעת תנאים והוראות למעקב ובקרה על פעולות תחנת הכוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם			1533.182		
סוג נתון כמותי	ערו	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
לא רלוונטי	מ"ר	—	—	מתאדי	—

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקנים הנדסיים - תחנת כוח ותחנת השנאה	10	אין
מתקנים הנדסיים - מאגר מים לתחנת כח ולחקלאות	1, 2	אין
דרך מוצעת	201, 200	אין
דרך מאושרת	100, 101	אין
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	31, 32, 53, 36	אין

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים - תחנת כוח ותחנת השנאה
4.1.1	שימושים
א.	תא שטח מסי 10 - הקמת תחנת כח בתת הקרקע המופעלת במים המופלים בצינור תת קרקעי אשר הספק היצור המותקן שלה לא יעלה על 300 מגה וואט.
ב.	תחנת השנאה לצורך תיאום החיבור בין תחנת הכח ורשת החשמל הארצית.
4.1.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר הקמת יחידת יצור, הגנות ומתקנים נלווים אליהם לרבות מדחסים, חדרי בקרה ושליטה, משרדים, חדרי מלאכה, אחסון וכן קווי תשתית על ותת-קרקעי דרכים וחניות.
ב.	בשטח זה תותר הקמת מבנים תת-קרקעיים ומנהרות שרות לתחנות הכח.
ג.	בשטח זה תותר הקמת שנאים, עמודים ותיילים, חדרי חשמל ובקרה, עמודים, מתקני קירור והכל לצורך הוצאת אנרגיה במתח גבוה ומתח עליון.

4.2	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים - מאגר מים לתחנת כח ולחקלאות
4.2.1	שימושים
א.	תאי שטח מסי 1 ו-2 - מאגרי מים עליון ותחתון לשימוש תחנת הכח ולחקלאות.
ב.	מותר להציב על פני המאגר העליון יריעות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית.
4.2.2	הוראות
א.	בשטח זה יותר לחפור ולערוס סוללות להקמת המאגרים.
ב.	יותרו דרכי שירות בתחתית וברום הסוללות מסביב למאגר, דרכי השירות יהיו מצעים בלבד.
ג.	בתחתית המאגר תותר הקמת מתקן לשאיבת המים וכל ציוד עזר שידרש.
ד.	מסביב למאגר תוקם גדר.

4.3	שם ייעוד: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
א.	כל השימושים וההוראות בהתאם לתכנית ג/12774, משצ/53, משצ/45, משצ/39, ג/13685 ומשצ/48.
ב.	בנוסף, יותרו השימושים המפורטים להלן:
1.ב	בתחום תא שטח מסי 53 - אתר התארגנות זמני לרבות מבנים לבתי מלאכה, מחסנים ומשרדים זמניים אשר ישמשו לצורך הקמת תחנת הכוח בלבד. מתקן זמני לייצור בטון לטובת הקמת תחנת הכח בלבד. אחסנה פתוחה של צנרת, ציוד וערמות עפר. חניה של כלים הנדסיים.
2.ב	בתחום תא שטח מסי 36 - א. מנהרת גישה חצובה בהר המיועדת לרכב וציוד, לרבות מעבר כבלים ואיוורור. ב. יחידת יצור הידרו-אלקטרית, הגנות ומתקנים נלווים אליה לרבות מדחסים, חדרי בקרה, אחסון וכיבוי אש וכל הדרוש להפעלת הטורבינות. ג. שנאי תת קרקעי וכבלים להולכת חשמל. ד. צינור מים מפלדה או בטון בדחיקה העובר במינהור.
3.ב	בתחום תא שטח מסי 32 - א. קו מתח עליון עילי או תת קרקעי להוצאת אנרגיה מאתר תחנת הכוח ועד למערכת החשמל הראשית הקיימת. ב. דרכי גישה אל קווי המתח.
4.ב	בתחום תא שטח מסי 31 - א. קו מים בקוטר 16 צול, מגוף ומד מים. ב. תחנת שאיבה ובה שתי יחידות שאיבה מותקנות בתוך מיכלים אנכיים תת קרקעיים.

4.3.2	הוראות
א.	בתחום תא שטח מסי' 53 - עם סיום ההקמה וכתנאי להפעלת התחנה יסולקו כל המבנים הזמניים והשטח ישוקם על ידי יזם התכנית ויחזור לשימוש הקודם. תותר הקמת גדר מסביב לשטח ההתארגנות.
ב.	בתחום תא שטח מסי' 36 - קירות ורצפת מנהרת הגישה יהיו מבטון מזוין. הטורבינות יהיו בתוך אולמות חצובים עם קירות ורצפה מבטון מזוין. לא תותר הקמת מערך הגנה קטודית בצנרת המקשרת בין המאגרים.
ג.	בתחום תא שטח מסי' 32 - 1. ציר קו המתח העליון ימוקם במרחק שלא יפחת מ-20 מטר מגבול הרצועה. 2. כל בניה או שתילת עצים בתחום מגבלות הבניה מקו המתח העליון טרם הקמת קו החשמל, או כל בניה ושתילת עצים 20 מטר מציר קו החשמל לאחר הקמתו, מחייבת תאום עם חברת החשמל.
ד.	בתחום תא שטח מסי' 31 - 1. קו צינור המים יהיה מוטמן בעומק 1.5 מטר ויחובר לקו מים קיים. 2. תחנת השאיבה ובה שתי יחידות שאיבה מותקנות בתוך מיכלים אנכיים תת קרקעיים תונח על משטח בטון. הצנרת, האביזרים ולוחות החשמל יוצבו מעליה.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תאי שטח מסי' 200, 201 - דרכי גישה למאגרים ולתחנת הכח, הנחת קווי חשמל, ניקוז, תיעול ומים, תקשורת, לרבות קווי תשתית נוספים אף אם הם לא נדרשים לצורך תחנת הכח, וכן מפרצי חניה.
4.4.2	הוראות
	רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט.

4.5	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	תאי שטח מסי' 100, 101 - כל השימושים וההוראות בהתאם לאמור בתכנית מש"צ 54 ו-4635/ג, בהתאמה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/מ"ק				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת	מעל					הקובעת	לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
5	5	5	8	1	2	10	---	---	23,000 מ"ק	---	3,000 מ"ק	---	20,000 מ"ק	36,325	10	הנדסיים תחתית, כוח, תחנת השנאה
תאסר כל בנייה למעט האמור בסעיף 4.2																
מתקנים הנדסיים מאגר מים																
5,020,000 מ"ק																
1, 2																
757,369																
תוכנית מאושרת אחרת																
734,249																
36, 53																
דרך מוצעת																
1,592																
200, 201																
101, 100																
0.647																
תאסר כל בניה למעט האמור בסעיף 4.4																
תאסר כל בניה למעט האמור בסעיף 4.5																

- הערות:
1. גובה אולם טורבינות תת-קרקעי ומסי הקומות ייקבעו ע"פ תוכנית הנדסית מפורטת.
 2. שטח הבניה במיתקנים הנדסיים לא כולל מסדר חשמל פתוח.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות כלליות
6.1.1	נוף וצמחיה - א. יש לשמור על האופי הצמחי הקיים בכל יחידת נוף לצורך הטמעת הפרויקט בסביבתו. במסגרת השיקום הצמחי, ייעשה שילוב בצמחייה מקומית בעלת אופי "חקלאי", בצמחיית חורש ים תיכוני ובצומח השמורות. אלה יינטעו בהתאמה ליחידות הנוף בהן גובל שטח התכנון. ב. סוללות המאגר ייוצבו רק בשיחים ועשבונים נמוכים, ללא נטיעת עצים, ובכפוף להגבלות ההנדסיות. ג. דפנות המאגרים יתוכננו בשיפועים מתונים בכדי לאפשר שיקום נופי מיטבי, תוך התאמה לקווי הגובה הקיימים בסביבה.
6.1.2	מניעת חלחול - א. מאגרי המים, מערכות הצנרת והחיבורים ביניהם יבוצעו מחומרים אטימים ובאופן שאינו מאפשר חלחול. ב. כל מתקני האחסון של שמן ודלקים, יותקנו בתוך מאצרות אטומות במבנה תחנת הכח ויפנו לאתרים מורשים ע"פ כל דין. ג. על התשתית עליה יותקנו מתקני העזר לאחסון דלקים, אם יהיו כאלה, להיות אטומה למניעת חלחול מזהמים לתת-הקרקע.
6.1.3	בטיחות ובטחון - א. המאגרים ומתקני השאיבה והחשמל יהיו מגודרים ויינקטו כל האמצעים הנדרשים לבטיחות האדם ובעלי החיים. ב. לא יעשה שימוש בתאורת לילה לגדר ההיקפית של המאגרים. תתאפשר תאורה בשער הכניסה לחצר התפעולית.
6.2	תנאים למתן היתר בניה / הרשאה
	לא ינתנו היתרי בניה / הרשאות אלא לאחר שהתקיימו התנאים הבאים ויוגשו מסמכים אלה למתקנים הנדסיים, תחנת כח, תחנת השנאה, קווי הולכת חשמל, מאגרי מים ומינהור.
6.2.1	תכניות ותחנים בקני"מ 1:100 של כל המבנים מעל ומתחת לפני השטח, לרבות פירוט המערכות ההידראוליות, פתחי אוורור, חדרי חשמל של כל המבנים התת-קרקעיים ופירוט חומרי הגמר והפיתוח הנופי הצמוד של המבנים העל קרקעיים.
6.2.2	תכנית בינוי ופיתוח הנדסית-נופית שתכלול: א. תכנית נופית סביבתית לעבודות עפר ורגישות נופית על גבי תצ"א בקני"מ 1:1000. ב. תכנית פיתוח נופי של כל מרכיבי התכנית בקני"מ 1:1250 ע"ג מיפוי מצבי, שתכלול את כל מרכיבי הפיתוח כולל גבהים, קווי גובה כל 0.5 מ', קווי דיקור, מערכות תשתית, תאורה, הולכת חשמל, מיכלים, אשפה, קווי ביוב ומים, מערכת הדרכים והשבילים כולל ציין חומרי הגמר, חניה, דרכי גישה, תימוך, ניקוז, תוואי גדרות, שערים, סוללות עפר, דרכים חקלאיות ודרכי שרות, אזורי שימור, עצים לכריתה והעתקה. התכנית תכלול התייחסות לנושא התאמה מרבית בין הצמחיה בשטחי המדרונות לבין השטחים הגובלים בהם, וכן בחינת אפשרות של אזורי תצפית תיירותיים על גבי הסוללות בשני המאגרים. ג. חתכים הנדסיים-נופיים. ד. תכנית אתרי התארגנות לרבות דרכי הגישה אליהם, מבנים זמניים כולל תכניות וחתכים וחישובים סטטיים, גידור, אזורי עירוס, מיקום כלי צמ"ה, מאצרות וכדומה, בקני"מ 1:500. ה. תכנית שיקום נופי בגמר העבודות בקני"מ 1:1250. ו. פרטי פיתוח בקני"מ 1:20, פריסת קירות. ז. פרטי מופע עמודי החשמל.
6.2.3	נספח הנחיות סביבתיות לביצוע בזמן ההקמה והתפעול, כולל מדדים להצלחת השיקום הנופי.
6.2.4	נספח מאזן חומרי מילוי וחפירה.
6.2.5	תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות הלאומית לדרכים הכוללת פירוט לצומת הכניסה למאגר העליון מהכביש העירוני ופרוט לעניין הסדרי התנועה בעונת התיירות (פריחת אירוס הגלבוע).

6.2.6	תוכנית ניקוז לרבות ניקוז מים מזוהמים (מי שיפוליים) שחדרו לתחנה בעת התפעול השוטף והטיפול בהם. שפכים תעשייתיים מאולם הטורבינות, במידה ויווצרו, יאספו ויפנו לאתר פינוי מאושר על-ידי המשרד להגה"ס. נגר עילי ממדרונות המאגרים יופנה לתעלות ניקוז.
6.2.7	דוח גיאולוגיה וסייסמולוגיה א. סקר תגובת אתר במאגרים ובאזורי הבינוי המרכזיים של הפרוייקט וחישוב ההגברה הספקטרלית הצפויה ברעידת אדמה. ב. סקר לבחינת הפוטנציאל להתנזלות ולקיום שברים החשודים כפעילים על בסיס קידוחים, סקרי רפלקציה סייסמית וחפירות עמוקות. הערכה כמותית של הפוטנציאל להתנזלות (במידה וימצא שיש פוטנציאל לכך) ולכשל מדרון בעקבות רעידת אדמה.
6.2.8	תוכנית הנדסית פרטנית המטמיעה את המידע ותונוי הבסיס המתייחסים למרכיבי התשתית (מאפייני המסלע, תכונות גיאוטכניות ומפלסי מי תהום שעונים וכלואים), הטקטוניקה והסייסמולוגיה הנדרשים. התוכנית תיערך בהתאמה עם סטנדרטים בינלאומיים מקובלים של בניית פרויקטים מהסוג הנדון ולעשות שימוש בכל אותם נתונים שיאספו. התוכנית תתייחס לדרישה למניעת הכשל ואו מזעור הסיכון באם יתרחשו וזאת כאמור בהתאם לסטנדרטים המקובלים לפרוייקטים הנדסיים דומים.
6.2.9	מסמך בקרה והתראה לכל מרכיבי התשתית בפרוייקט, כולל אמצעים, מיקום והוראות תחזוקה והתנהלות בעת רגיעה, אתרעה וכשל. דגש מיוחד ינתן לנוהל חירום למקרה של פריצת מים מהמאגרים.
6.2.10	מסמך מפורט למניעת מטרדי אבק: תכנית למניעת פליטת אבק, מעבודות ההקמה, לכל השלבים, לרבות פליטות אבק מעבודות הכרייה, תנועת משאיות וכו'.
6.2.11	נספח אקולוגיה: מסמך המתאר את כלל הפעולות הנדרשות לצורך שיקום השטחים השונים והצומח הטבעי. המסמך יתייחס בין השאר לנושאים הבאים - א. תכנית מפורטת להעתקת גיאופיטים שתכלול את סימון כלל המינים הראויים להעתקה, פירוט מועד ואופן ההעתקה המומלץ והאתר אליו יועברו. ב. איסוף זרעים של מיני צמחים מקומיים ועצים לצורך הכנת שתילים. ג. בחינת אפשרות שיקום הסוללות באמצעות יצירת תנאים התומכים בהתבססותם של מיני צומח מקומי. ד. גיבוש הנחיות ביצוע והנחיות שיקום בהתייחס לשמירת קרקע עליונה ותמהיל צמחים לשיקום במידה ותהיה עבודה בשטחים טבעיים (שאינם חקלאיים). ה. טיפול במינים פולשים, ריסוס ופעולות אחזקה. ו. ניטור ומעקב אחר התבססותם וקליטתם של מיני הצמחים המועתקים.
6.2.12	פרשה טכנית מפורטת הכוללת את כל מרכיבי התחנה ובין השאר את מאפייני הצנרת בלחץ נמוך ובלחץ גבוה. יינתן מידע ויבוצעו חישובים בנושא תימוך הצינור ונשיאת משקל, חישובי העמידה בלחצים, גמישות עקב תזוזת הקרקע, התפשטות הצינור עקב שינויים בטמפרטורה, מתקן לריסון הלם מים, מאצרות לשנאים, מיכלים ואלמנטים העלולים לגרום לזיהום קרקע.
6.2.13	תכנית מעקב וניטור לבחינת השפעות אפשריות על מפלס המים בעין רווייה והצגת פתרונות אפשריים לטיפול בהשפעות אלה ככל שידרש, בתאום עם רט"ג.
6.2.14	תכנית כיבוי אש מפורטת הכוללת אמצעי גילוי בחללים התת-קרקעיים, לרבות דרכי מילוט ופינוי עשן, מאושרת על-ידי כיבוי אש. התכנית תיתן התייחסות גם להתמודדות עם תוצרי שריפה מגז SF6 שהינו גז המשמש כתווך בידוד במפסקי זרם במתח עליון במפסקי זרם במתח גבוה ובמפסקי זרם במתח נמוך. עוד תיתן התוכנית התייחסות לחדרי הסוללות (מצברים) המכילים חומצה גופריתנית. ולשנאים הראשיים הנמצאים בתוך התחנה המכילים כ-150 טון שמן.
6.2.15	תכנית למשטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים שתעמוד בכל התנאים לתכנון הפיתוח שהוזכרו לעיל.
6.2.16	תכנית עבודה למניעת פגיעה בהתנהלות התיירות במרחב. דגש מיוחד ינתן לדרך הגישה לעין מודע.
6.2.17	בדיקה אקוסטית לשלבי ביצוע העבודות בהתאם למידע פרטני של סוגי הכלים, מיקום העבודות ולו"ז בפועל. בהתבסס על בדיקה זו יערך חיזוי מפורט ותיקבענה שעות העבודה המותרות.
6.2.18	תכנית תאורה לכל מרכיבי התכנית, בדגש על "תאורה סביבתית".
6.2.19	תכנית עבודה לאתרי התארגנות ומחנות קבלן, לרבות תכנון של מפעל הבטון, ככל שיוקם.

6.2.20	תיאומים ואישורים: א. אישור איגוד ערים לכיבוי אש (אמצעים לגילוי ומניעת שריפות), פיקוד העורף, משרד הבריאות, רשות העתיקות, רשות ניקוז אזורית וכל אישור נוסף שידרש ע"י רשות הרישוי. ב. תיאום עם חברת החשמל בנושא תכנון יחידות הייצור ותחנת ההשנאה. ג. אישור רטי"ג לגבי ביצוע עבודות בשטחי השמורה. ד. תיאום עם רטי"ג בכל הנוגע לטיפול בעצים ולהעתקת גיאופיטים בתחום התכנית ולמופע עמודי מתח עליון בשטחים הגובלים בשמורה. ה. היתר לפי חוק הקרינה. ו. תיאום עם משרד הבריאות במידה ויעשה שימוש במי קולחין במאגרים.
6.3	תנאים להקמה ואופן הקמה
6.3.1	הנחיות לשלב ההקמה
א.	לפני כניסת כלים לשטח או ביצוע פעולה כלשהי בשטח יסומנו לפי היתר הבניה: • גבולות רצועת העבודה כולל אזור המתקנים ההנדסיים. • סימון וגידור שטחי ההתארגנות. • גידור אזורי שימור. • דיקורים של דרכי גישה משודרגות.
ב.	הכנת השטח: • יתבצע איסוף זרעים לזריעה ישירה ולהכנת שתילים בעת השיקום. בחירת הצמחים ואיסוף הזרעים יתבצעו על-פי הנחיית היועץ הסביבתי לוועדה. האיסוף יכול להתבצע הן משטח הפרויקט והן משטחים גובלים בסביבתו. • הצמחים שיוענקו ישמשו לשיקום הנוף וגינון בתחום התכנית ועל פי עקרונות הנספח הנופי. • האדמה השמורה לשלב השיקום תישמר בערמות מסומנות לפי היחידה הנופית מהן נלקחה.
ג.	ביצוע העבודה: • לא יותרו עבודה ותנועת כלים בשטח הטבעי מחוץ לשטחים שיאושרו לעבודה ויסומנו בשטח /או מחוץ לדרכי הגישה. • במידה ויוקם מפעל בטון זמני באזור המתקנים ההנדסיים, הוא יפעל על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. מי התשטיפים ימוחזרו לשימוש. • מי תהום שידלפו אל המנהרות בעת חציבתן, יישאבו ויוזרמו אל מאגר רשפים, בהתאם לאיכות המים.
6.3.2	הנחיות לשיקום נופי ואקולוגי במאגרים ובמתקנים ההנדסיים
א.	הנחיות לשיקום נופי: לצורך השיקום הנופי, תישמר אדמת החישוף הראויה ותפוזר בתחומי השטח בהתאמה לשטח ממנו בוצע החישוף.
ב.	הנחיות לשיקום אקולוגי: • למניעת פגיעות בערכי הטבע שבתחום עין רוויה, עבודות הקמה בסמוך למעין יבוצעו בפיקוח רטי"ג. • השיקום הנופי יעשה בשילוב ה-top soil אשר ישמר בערמות נפרדות בעת הכנת השטח לעבודה. אין לערבב בין ערמות הקרקע. • יש לחלק את חומרי החישוף על פי קו גבול התכנית ולפזרם בתחומי השטח ממנו בוצע החישוף עפ"י הנחיות אגרונום או אדריכל נוף.
6.3.3	הוראות בעניין שמירת מקורות מים עיליים ותחתיים
	ינקטו האמצעים הטכנולוגיים המתאימים באתר למניעת פגיעה באיכות מי התהום ובאיכות מי הנגר העילי בעת התכנון, ההקמה וההפעלה.
6.3.4	הוראות בנושא סיסטמיקה וביסוס מבנים
	העבודה תתבצע בהתאם לתקנים ישראלים רלוונטיים ובהעדר תקן, יוגש דו"ח המבהיר את אופן החישוב לרבות המקורות עליהם הסתמך עורך החישובים.

6.4	הוראות להפעלת תחנת הכח
	תנאים להפעלת תחנת הכוח:
	א. אישור מתכנן הוועדה שהמערכות באתר הוקמו בהתאם להיתרי הבניה, וקבלת תעודת גמר.
	ב. אישור מפקח הות"ל לעניין ביצוע השיקום הנופי בהתאם לתנאי ההיתר ולהוראות השיקום בתכנית.
	ג. מנהל מינהל החשמל אישר שהתחנה הוקמה בהתאם לרישיון.
	ד. הושלם ביצוע חיבור תחנת הכח לרשת החשמל הארצית.
	ה. בוצע תיאום עם המשרד להגנת הסביבה בדבר אמצעים למניעת מפגעים.
	ו. הדרג המקצועי הארצי לפיקוח על תחנות כח שהוקם ע"י החלטת ממשלת ישראל מס' 282 מיום 23.12.1970 אישר נוהל מעקב ובקרה על תחנת הכח.
	ז. אישור תכנית ניטור וניתוח הופעת ציפורים בסביבות המאגר העליון, בהנחיית רט"ג.
	ח. התקנה בפועל של מערכת הניטור ובקרה אשר תתריע על פריצת סוללת המאגר העליון והתחתון, בכפוף לנוהל חירום שגובש לעת היתר הבניה.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	הוראות הרשות הממשלתית למים וביוב
	לא רלבנטי.
6.7	חניה
	לא רלוונטי.
6.8	אתר עתיקות מוכרז
	לא רלבנטי.
6.9	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות תיק העתיקות התשל"ח 1978.
6.10	סטיות מותרות
	לא תותר סטיה מהמסמכים המחייבים, למעט סטיה הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים או מאילוצי שטח, ובתנאי שלכל סטיה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך והם יובאו לאישור הוועדה.
6.11	יחס לתכניות אחרות
	השינויים המפורטים להלן לא יהיו שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרו על פי כל דין, ונעשו בתיאום עם יזם התכנית:
6.11.1	תכנית לשינויים בתוואי וברוחב דרכי הגישה הקבועות לתחנה.
6.11.2	תכנית לשימושים תיירותיים.
6.11.3	תכנית לשינוי בתחום הגבלות הבניה לקווי המתח העליון לאחר הקמת קווי המתח.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

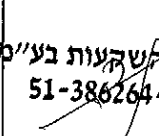
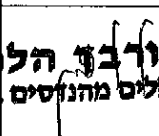
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרויקט יוקם כיחידה אחת ובשלב אחד	-----

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

3. 1. 2

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	058679523	פי.אס.פי השקעות פי.אס.פי השקעות בע"מ ח.פ. 9-51-386264		18/8/2010
יזם בפועל (אם רלבנטי)	058679523	פי.אס.פי השקעות		18/8/2010
בעלי עניין בקרקע		קיבוץ מעלה גלבוע אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	-	-
		קיבוץ רשפים	-	-
		מנהל מקרקעי ישראל	-	-
עורך התכנית	22274583	אורבך הלוי, אדריכלים ומהנדסים בע"מ ח.פ. 512985144		18.8.2010

3. 2. 2.