

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מ/413

<p>שם תוכנית: מאגר משמרות 2 משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה 12. 09. 2012 נתקבל תיק מס' _____</p>	<p>מחוז: חיפה מרחב תכנון מקומי: מנשה-אלונה סוג תוכנית: תכנית מפורטת</p>
אישורים	

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>413/מ</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>20.6.12</u> לאשר את התכנית. <u>906260</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה תכנית ב.ע. מס' <u>413/מ</u> הומלא להפקדה בשיבת מס' <u>142</u> ביום <u>30.11.09</u> <u>[Signature]</u> <u>[Signature]</u> מהנדס הועדה יושב ראש הועדה</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>413/מ</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6491</u> מיום <u>1.11.12</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס. <u>413/מ</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6404</u> מיום <u>24/4/12</u></p>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החברה הכלכלית לפיתוח מנשה בע"מ יוזמת התכנית במטרה לייעד שטח למאגר בנפח איגוס של כ- 2.2 מלמ"ק, לקולחים ברמת טיהור שלישונית שמקורם במטי"ש חדרה ומטי"ש עירון ואשר ממנו יסופקו מים להשקיית השטחים החקלאיים שבסביבתו וכן יסופקו למפעלי המים של בקעת הנדיב וחוף הכרמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מאגר משמרות 2	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מ/413	מספר התוכנית		
462.990 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
30.07.12	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א'	לפי סעיף בחוק		
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

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מנשה-אלונה
		קואורדינטה X	202,100
		קואורדינטה Y	711,300
1.5.2	תיאור מקום	הקרקע נמצאת מערבית לכביש מס' 6 ובצמוד לתוואי המוביל הארצי מול כפר קרע, בתחום אדמות קיבוץ משמרות.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מנשה.
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חדרה
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב	מועצה אזורית מנשה
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

ימורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10149	מוסדר	חלק מהגוש	66	65, 64, 24
12227	מוסדר	חלק מהגוש	-	28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.7.85 כב' תמוז תשמ"ה	3224	-	שינוי	משי"ח 13 -
15.7.03 טו' תמוז תשס"ג	5206	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	כפיפות	תמ"א 34 -
18.12.06 כו' כסלו תשס"ז	5606	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	כפיפות	תמ"א 34 ב 3 -
27.12.05 כו' כסלו תשס"ו	5474	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	כפיפות	תמ"א 35 -
18.12.06 כו' כסלו תשס"ז	5606	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	כפיפות	תמ"א 37 ב' -
26.4.07 ח' אייר תשס"ז	5655	עדכון תוואי ורוחב רצועה לתכנון דרך	כפיפות	תמ"א 78/3 -
19.12.95 כו' כסלו תשנ"ו	4363	-	כפיפות	תמ"א 22

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	30.07.12	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	30.07.12	1	-	1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
		משה לנר אדריכלי נוף רלי פרנגלר יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים סביבתיים	5.12.11	1	-	משתנה	מנחה	מסמך סביבתי נופי (כולל ביוני)
		צפיר זינשטין מהנדסים ויועצים בע"מ	22.11.11	1	2	1:1,000	מנחה	נספח ניקוז
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	30.07.12	1	-	1:2,500	מנחה	נספח תשתיות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתוכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ezra@menashe.co.il	04-9112003	-	04-9112000	קבוץ עין שמר	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							החברה הכלכלית לפיתוח מנשה בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6177398	-	04-6177300	מרכז אזורי מנשה ד.ג. חפר 37845	מס' תאגיד <td>שם האגיד / שם רשות מקומית <td>מספר רישון</td> <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td>	שם האגיד / שם רשות מקומית <td>מספר רישון</td> <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td></td>	מספר רישון	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
						המועצה האזורית מנשה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
haifachnun@mimi.gov.il	04-8630970		04-8630860	רח' פלים 15 א' חיפה 33095	מס' תאגיד <td>שם האגיד/ שם רשות מקומית <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר <td>בעלים</td> </td></td></td></td>	שם האגיד/ שם רשות מקומית <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר <td>בעלים</td> </td></td></td>	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר <td>בעלים</td> </td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר <td>בעלים</td> </td>	מקצוע / תואר <td>בעלים</td>	בעלים
						מדינת ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפו 195 חיפה 35251	512414947	רשות מקומית פרוינד יצחק		006462147	יצחק פרוינד	מתכנן	עורך ראשי
office@laner-arch.co.il	04-8577441	050-2619195	04-8577439	רח' היוזמה 2 טירת הכרמל 39101	054485222	מנשה לנר אדריכלי נוף	0080669	054485222	לנר משה	לנר משה	עורך ראשי
relly04@bezeqint.net	09-7464540	054-4566789	09-7464540	חנקין 44 רעננה 43465		רלי פרנלר ייעוץ תכנון וקידום פרויקטים סביבתיים		059747311	רלי פרנלר	רלי פרנלר	עורך ראשי
zw@zwwv.com	03-6241216	054-3102620	03-6241215	רח' וילסון 6 ת.ד. 14195 תל אביב 61141	511522922	צפרי וינטין מהנדסים ויועצים בע"מ	23198	03245859	דני ורשבסקי	מתנדט	עורך ראשי
Abed-as@zahav.net.il	04-6356223	050-5263289	04-6352330	ת.ד. 194 כפר קרע 30075	054476163	עבד עסלי	611	054476163	עבד עסלי	מורה מוסמך	עורך ראשי

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
לא רלוונטי	

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 מאגר קולחים, אשר עברו טיפול שלישוני ומתאימים האיכותם להשקייה בלתי מוגבלת, לצורכי השקיית שטחי החקלאות בסביבה ואספקת מים למפעלי המים של בקעת הנדיב וחוף הכרמל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת יעוד קרקע מאגר מים.
- ב. קביעת השימושים המותרים באתר.
- ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.
- ד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ה. קביעת הוראות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	462.990
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	100		+100	0	מ"ר	מתקן הנדסי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		עתיקות		תאי שטח	יעוד
				11,10	מאגר מים
				2	דרך מוצעת
		6,5		6-3	דרך מאושרת
		13		13,12	קרקע חקלאית

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.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע ¹		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר
15.45	71,510	440,943	קרקע חקלאית	440,943	קרקע חקלאית
79.62	368,655	-	מאגר מים	-	מאגר מים
0.17	778	-	דרך מוצעת	-	דרך מוצעת
4.76	22,047	22,047	דרך מאושרת	22,047	דרך מאושרת
100.00	462,990	462,990	סה"כ	462,990	סה"כ

על שטח המיועד למאגר מים (שיקום נופי), דרכים וקרקע חקלאית קיימת חפיפה עם שטח יער טבעי לטיפול ע"פ תמ"א 22, בשטח כולל של 2,832 מ"ר.

30/07/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מאגר מים

4.1.1 שימושים

מיועד למאגר קולחים בלבד לרבות שטח לשיקום נופי סביבו. המאגר יקלוט קולחים אשר עברו טיפול שלישוני ומתאימים האיכותם להשקייה בלתי מוגבלת.

4.1.2 הוראות

א. הנחיות בנושאי מימדי המאגר:

רום קודקוד הסוללה: +75.60 מ'
רוחב קודקוד הסוללה: 6.00 מ'
שיפוע רוחבי בקודקוד כלפי פנים: 2%
רום קרקעית המאגר מ-+56.65 מ' ועד +58.10 מ'.
עומק חפירה מירבי: 10.0 מ'
בלט: 1.40 מ'
שיפוע קרקעית: 0.2%
נפח אגירה מירבי: 2.2 מלמ"ק

ב. הנחיות לביצוע עבודות עפר:

כמות חפירה כללית: 950,000 מ"ק. הכמות כוללת חפירה למילוי בסוללות, חישוף וחפירות נוספות למבנים ותעלות ניקוז.
נפח מילוי בסוללות: 800,000 מ"ק.
מקדם הידוק מחושב: 1:1.20
בעת החפירה יורטבו השטחים בתום יום עבודה למניעת פיזור אבק ברוח.
השטח יגודר בגדר אטומה למניעת פיזור אבק.

במידה ויווצרו עודפי עפר, יעשה מאמץ למצוא להם פתרון במסגרת סוללות המאגר. במידה ולא ניתן יהיה להשתמש בהם במסגרת המאגר הם יועברו למיחזור בפרוייקט אחר או יסולקו לאתר מאושר באישור מהנדס הועדה המקומית.

אבן שתחצב באתר ולא ניתן יהיה להשתמש בה לצורך הקמת הסוללות, תגרס ותפוזר על דרכי העפר המקומיות למניעת אבק, במידת האפשר ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

חישוף עליון - יבוצע בשטח האתר המיועד לפיתוח. החישוף יבוצע לעומק של 20 ס"מ לפחות. אדמת החישוף תיאסף ותשמר לצורך חיפוי מדרונות המאגר. אדמת החישוף תיערס בתחום שטח ההתארגנות.

חיפוי עליון - כל מדרונות המילוי והשטחים המופרים יחופו באדמת חישוף עליונה. במידה ויווצר מחסור באדמת חישוף, תובא אדמה מקומית מאתרים סמוכים, בתאום עם הרשויות המוסמכות. עובי שכבת החיפוי יהיה 20 ס"מ לפחות.

ג. הנחיות איסוף גיאופיטים

איסוף גיאופיטים יעשה בתחום השטח המיועד לעבודות עפר בתחום שטח המאגר המתוכנן. הגיאופיטים ישמרו ויוטמנו בשטחי השיקום הנופי ואו ישתלו בשטחים הסובבים האתר, בתאום עם רשות הטבע והגנים.

ד. מבני השאיבה והחשמל יוקמו המורד המערבי של המאגר או בסמוך לו ובתנאי שתקרתם לא תבלוט יותר מ-1.5 מ' מעל פני סוללת המאגר.

ה. תאורה תותקן במבנה הפיקוד והבקרה ובשער הכניסה בלבד. היא תהיה מינימאלית ותופנה כלפי מטה למניעת זיהום תאורה.

1. שטח ההתארגנות להקמת המאגר יהיה בתחום התכנית. מיקומו המדויק ופרטיו, יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
2. המאגר יקלוט קולחים אשר עברו טיפול שלישוני, ומתאימים באיכותם להשקיה בלתי מוגבלת. במקרה של תקלה באחד מהמט"שים המזינים את המאגר, שבעקבותיה איכות הקולחים לא תהיה באיכות שלישונית, הקולחים יוזרמו למאגר להבות חביבה, עד לעמידתם באיכות שלישונית.
3. בכניסה וביציאה מהמאגר תותקן בקרה אוטומטית מלאה לספיקה, עכירות, כלור נותר, מפלס פני המים ביחס לצינור הגלישה וצנרת דלף.
4. **תנאים להיתר בניה:**
1. גלישת חירום מהמאגר: יגובש נוהל בתיאום עם רשות המים ומקורות בדבר הפסקת החדרת מים למפעל מנשה בעת גלישת חירום ופעולות נדרשות, במידה ותתרחש גלישת חירום מהמאגר.
 2. מזרחית למאגר תעלת ניקוז החוצה את קו מקורות. קו הדיקור העליון של תעלת הניקוז יהיה במרחק של 12 מ' לפחות מקו מקורות. באזור חציית הקו יש לבצע העתקת קו מקורות. פרטי החצייה יתואמו עם חברת מקורות.
 3. פרטי החצייה של קו מקורות בכניסה הצפונית למאגר יתואמו עם חברת מקורות. במידת הצורך תבוצע העתקה וימוגן הקו.
 4. תנאי להוצאת היתר בניה למאגר יהיה אישור משרד הבריאות.
 5. היתר בניה למאגר המים יהיה תיאום ואישור חברת החשמל לביצוע העבודות.
 6. תנאי להיתר בניה יהיה נקיטת אמצעים לעמידה בסיכונים סיסמיים.
5. תוקם מערכת התראה אשר תחובר אל חדר הבקרה של מקורות בעת גלישה הנובעת מתקלה/קריסה, אשר תגרום לגלישה לכיוון נחל ברקן.
6. מעקב אחר מצב הסוללה: בשנה הראשונה להקמת המאגר נדרש לבצע סיבוב ביקורת גבוהן סוללת המאגר ובקודקוד, לפחות פעם אחת בשבוע (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). כשנים שלאחר מכן תתבצע ביקורת ע"י מהנדס אחת לשנה. לא יחודש רישיון ההפקה מרשות מים ללא קבלת דו"ח זה.
7. איטום המאגר: איטום המאגר יהיה באמצעות מצע ליריעות תרסית מקומית, מהודקת בעובי מינימלי של 1 מ' לפחות (מצע חלק), בעקבות ממצאי הסקר הגיאו-הידרולוגי, המהווה חלק מנספח נופי סביבתי של התכנית. בנוסף, איטום המאגר יהיה באמצעות יריעות פוליאאתילן בעלות צפיפות גבוהה HDPE עובי 1.5 מ"מ.
8. בהיתר הבניה יסומן ציר ורצועת המוביל ארצי. בתנאי היתר הבניה ירשם כי לא יופעל ציוד מרטט במרחק של פחות מ-90 מ' מציר הצינור ולא יופעל ציוד מכני - הנדסי במרחק של פחות מ-60 מ' מציר המוביל הארצי.
9. קווי מקורות: קווי הקולחים למאגר וממנו יבוצעו עפ"י הנחיות משמ"ל (הנחת קווים שאינם מיועדים לשתיה בקרבת קווי מי-שתייה).
10. קווי חשמל ומתח גבוה: קווי החשמל והמתח יהיו תת-קרקעיים.
11. טיהור המים ייעשה באמצעות היפוכלוריד.
12. בתחום המאגר ניתן יהיה להתקין תאים פוטוולטאיים, בתנאי שהתקנתם לא תגרום לפגיעה באיכות המים ותפעול המאגר. התאים יוקמו מעל פני המים בלבד. מתקני האנרגיה יוקמו באזור מתקני המאגר.

י.ח. דרכים היקפיות
 דרכי הגישה עד לאתר בזמן העבודה יהיו על בסיס דרכי עפר קיימות. במידת הצורך יורחבו דרכי העפר לרוחב של עד 4 מ'.
 דרך הגישה הקבועה לאתר עצמו תהיה ע"ב דרך עפר קיימת ותשופץ עד לרוחב של 5 מ', כולל שוליים, בתיאום עם החקלאים.

י.ט. הנחיות בנושאי גידור
 שטחים טבעיים המיועדים לשימור הסמוכים לתחום שטח העבודה יגודרו וישולטו למניעת הפגיעה בהם בכל מהלך ביצוע העבודות.
 גידור האתר או מתקניו יהיה בגוון הטבעי של הגליון ללא צביעה נוספת.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים

שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4.2.2 הוראות

לא תותרנה חניות בתחום קו הבניין של כביש 6.

4.3 קרקע חקלאית

4.3.1 שימושים

מיועד לעיבוד חקלאי, שיקום נופי סביב המאגר ומעבר תשתיות.

4.3.2 הוראות

לא תותרנה חניות בתחום קו הבניין של כביש 6.

4.4 יער טבעי לטיפוח - ע"פ תמ"א 22

4.4.1 שימושים

כמוגדר בת"א 22

4.4.2 הוראות

לא רלוונטי

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מאגר מים	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה באחוזים				שטחי בניה כ"כ	אחוזי בניה כללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות							קדמי	צדדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת
5	מאגר מים	10	276,461	100	-	-	100	0.04	-	-	1	3.5	1	1	5	5	

² לא כולל מתקנים להפקת אנרגיה ע"י תאים פוטוולטאים.

עמוד 13 מתוך 18

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

30/07/2012

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

- א. השטח המסומן בתשריט התכנית כהנחיות מיוחדות ישמש לשיקום נופי של מדרונות המאגר ושל סביבתו הקרובה, ע"פ הנחיות הפיתוח המפורטות בתכנית זו וע"פ תכנית הפיתוח שתוכן לעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. בתחום הרצועה לתכנון של דרך אזורית מס' 653, השיקום הנופי יהיה זמני, עד לביצוע תוואי הדרך.

6.2 פיתוח נופי

- א. תכנית לפיתוח ולשיקום נופי תצורף לבקשה להיתר ותערך ע"י אדריכל נוף. תכנית השיקום הנופי תערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי, תוך שימוש בעצים ממינים מקומיים.
- ב. ביצוע עבודות השיקום הנופי יושלם לא יאוחר משלושה חודשים מתום עבודות בנית המאגר ומתקניו.
- ג. שינויים בתכניות בזמן ביצוע העבודות - כל שינוי מהותי בתכניות שדרש במהלך העבודה יחייב אישור ותיאום מראש עם אדריכל הנוף בנוסף לאישור כל הגורמים המוסמכים.
- ד. מניעת חריגות בביצוע - לא תותר כל חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים, אלא באישור ותאום מראש עם המפקח ואדריכל הנוף. לצורך כך יסומנו היטב קווי הדיקור בכל מהלך הביצוע. והכל בתנאי שמצב השטח יושב לקדמותו מיד עם סיום העבודות.
- ה. אחזקה שוטפת וטיפול במינים פולשניים - יזם התכנית יהיה אחראי לאחזקה שוטפת של השיקום הנופי, כולל השקיה, וטיפול במינים פולשניים כמפורט בתכנית השיקום הנופי. יבוצעו ניטור ומעקב אחר הופעת מיני צומח פולשניים והשמדתם.
- ו. תפעול שוטף של האתר - התפעול השוטף אינו כולל פעילויות העשויות להשפיע על סביבת האתר למעט תקלות המחייבות עבודות תיקון הפוגעות בסביבה. בכל מקרה של תקלה מסוג זה, עבודות התיקון יכללו שיקום נופי של האתר שיפגע.
- ז. על הדופן החיצונית של הסוללות תהיה צמחיה שטוחת שורש, למניעת מיחתור, כחלק מהשיקום הנופי.
- ח. בהיקף הסוללה ינטעו עצי מטע המאפיינים את האזור ודורשים השקיה מינימלית. בשטחים הצמודים לחורשת האקליפטוס ממערב למאגר ישתלו עוד עצי אקליפטוס, עם השקיית עזר, לשמירה על רצף.

6.3 תשתיות

- א. ניקוז
הבטחת ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה האזורית ורשות הניקוז, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- בהיקף המאגר תבוצע תעלת ניקוז לקליטת מי הגשם וסילוקם מהאתר. עומק התעלה 80-50 ס"מ ושיפוע התעלה 1:2
- בקרעית המאגר צמוד לרגל הסוללה (פנימית) יונח צינור ניקוז שרשרי מחורר, היקפי לסילוק מים תת קרקעיים אם יצטברו ומניעת לחץ עילוי על היריעות. קוטר הצינור 125 מ"מ והוא יהיה מוקף חומר גרנולרי מדורג אטוף יריעות בד גיאוטקסטיל לא ארוג 250 גר"מ/מ"ר.

מתקן מילוי:

למילוי המאגר יונח קטע צינור בקוטר "24.

מתקן גלישה:

מתקן הגלישה יבנה בסוללה המזרחית במאגר. קוטר הצינור יהיה "30. החלק העליון יהיה מורחב כדי לאפשר זרימה בספיקה מירבית תוך עלייה מינימלית של פני המים. יונח צינור גלישה בקוטר "30 אל תעלת מקומית הקיימת מדרום מערב למאגר המוצע.

צינור אספקה:

יציאת המים מהמאגר להשבה תהיה באמצעות צינור צף בקוטר "24 אשר יותקן על הסוללה הדרומית של המאגר. הקולחים יסופקו להשקיה מתא שאיבה מבטון מזוין אשר ייבנה בסוללת המאגר ויוזן בצינור בקוטר "30 אשר יונח מתחת לסוללת המאגר. בקרקעית המאגר יבנה תא לקליטת הקולחים מהמאגר והעברתם לתא שאיבה.

ב. הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה

- 1.1 מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברות החשמל.
- 1.2 בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- 1.3 על אף האמור בסעיף ב' 1, ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל, או לשלבן במבני המגורים.

3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני / מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תואם על עמוד)	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	0.3 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	5 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	2 מ'	
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-	20 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	35 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום 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 ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי 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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.4 הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות

- א. היתר הבניה יראה את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום קרקע ומים משטחי ההתארגנות וכן את מיקום כלי האצירה לפסולת.
- ב. בהיתר הבניה יקבעו האמצעים למניעת מפגעים בזמן העבודות ובין השאר:
 1. מניעת אבק בזמן העבודות/ הרטבת משטחי העבודה והדרכים, כינוס חומרי החפירה בערמות יעודיות והרטבתן במידת הצורך, כיסוי משאיות ע"י יריעות.
 2. פעולתן של מגרסות וכלי צמ"ה תבטיח מניעת פיזור אבק ותעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-התשי"ג.
- ג. מיקום שטחי ההתארגנות, תוואי נסיעת המשאיות והכלים ההנדסיים ואזורי שפיכת העפר, יסומנו בבקשה להיתר הבניה. מיקומם יתואם עם חברת "מקורות" על מנת להבטיח מניעת נזקל מוביל הארצי.

6.5 סילוק פסולת עפר ובניה

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.6 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.7 הפקעה

השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור (דרכים ומאגר מים), מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6.8 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	החברה הכלכלית לפיתוח מנשה בע"מ		512414947
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	יצחק פרוינד		6.8.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		512414947
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	המועצה האזורית מנשה		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	מדינת ישראל		

על ותגודות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מוגשת
 שיוות התכנון המוטמכות.
 תהיה לנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להגנות
 ולכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
 התם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו
 יסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת
 חזיה ועפ"י כל דין.
 'מען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו
 ין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או הוצאה
 'קיום הסכ' האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו
 י שרכש מאוננו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל ז
 ררת העומדת לנו מנח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימת
 יתנת אך ורק בנקודת מבט תכנונית.
 11.9.12
 מנהל מסד קרקע

מספרנו: 45/D/216