

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מי/1009

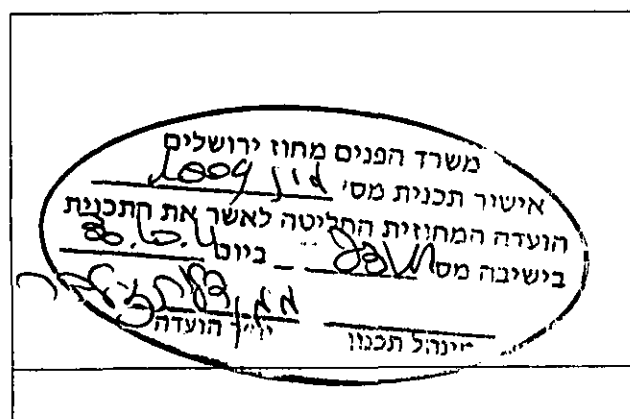
שם תוכנית: בריכת אגירה למים, נתיב הל"ה

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית**

במסגרת תכניות לאספקת מים לאזור עגור עדולם, אשר אושרו לביצוע ע"י נציב המים, נדרש להגדל את נפח האיגום באזור נתיב הל"ה.

הבריכה הקיימת במצב של בלאי, נפחה קטן והיא אינה מתאימה לאספקת המים המתוכננת לאזור.

חברת מקורות מבקשת להקים בריכה חדשה בנפח 7,500 מ"ק, במקום הגבוה מהבריכה הקיימת, כדי לספק מים באזור בהתאם לתכניות הפיתוח של הישובים.

לצורך כך, מוגשת תכנית להקמת בריכה חדשה.

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

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

ברכת אגירה למים, נתיב הליכה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מי/1009	מספר התוכנית	
3.283 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
22.11.2011	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ל"ר</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי סעיף בחוק</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• היתרים או הרשאות</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 198/850  
קואורדינטה Y 621/775

1.5.2 תיאור מקום בסמיכות לקיבוץ נתיב הלי"ה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. מטה יהודה  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קבוץ נתיב הלי"ה

שכונה לי"ר  
רחוב לי"ר  
מספר בית לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34293	מוסדר	חלק		10
34294	מוסדר	חלק		27,14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי/684	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/684 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4213	שנה עברית: ב' סיוון התשנ"ד שנה לועזית: 12/05/1994
מי/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/200 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 2578	שנה עברית: כה' חשוון תשי"מ שנה לועזית: 15/11/1979

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי נוף יורם שחם	22.11.2011	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי נוף יורם שחם	22.11.2011	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אינג' דורון רגב	01.06.2009	1	לי"ר	משתנה	מנחה	נספח מס. 1 - בנין
	ועדה מחוזית	אדרי נוף יורם שחם	01.06.2009	1	לי"ר	משתנה	מנחה	נספח מס. 2 - פיתוח: חתכים והדמיה
	ועדה מחוזית	אדרי נוף יורם שחם	24.10.2011	לי"ר	15	לי"ר	מנחה	נספח מס. 3 - סביבתי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				08-9271555	ת.ד. 56 אזור העשיה 72100 רמלה	תאגיד	רשות מקומית - חב' המים הלאומית				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-9271555	ת.ד. 56 אזור העשיה 72100 רמלה	תאגיד	רשות מקומית - חב' המים הלאומית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318888	יפו 216 ירושלים	תאגיד	מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
y-shaham@zahav.net.il	02-6438002	054-4407885	02-6438001	הסתלב 7 ירושלים	תאגיד	שם אדריכלות נוף בע"מ	39937	055691075	יורם שחם	אדריכל נוף
doron@marshal-eng.co.il	02-6513398	057-7570155	02-6513391	גבעת שאול 40 ירושלים	תאגיד	מרשל הנדסה בע"מ	49533	059031138	דורון רגב	מהנדס
Elka-ltd zahav.net.il	08-6285860	054-2003322	08-6288027	ת.ד. 3381 באר שבע	תאגיד	אלקא מהנדסים בע"מ	648	54379862	עמי אלקבץ	מהנדס ומודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה - מטה יהודה
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - ירושלים

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי הכולל בריכת אגירה למים, תחנת שאיבת למים ורצועת תשתיות המקשרת בניהם והמתקנים הנלווים עליהם.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית למתקן הנדסי.

ב. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

ג. קביעת הוראות בינוי.

ד. קביעת הוראות פיתוח ושיקום נופי.

ה. קביעת הוראות בגין הוצאת היתר בנייה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	3.283
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי	ל"ר
	מתארי	מפורט					

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעדים לעקירה	תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	טיפול נופי		
1			1	מתקנים הנדסיים
2	2	2	2	שטח חקלאי א'

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

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים</b>	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
	<p>א. בריכת מים</p> <p>ב. מתקן שאיבה</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים נלווים</p> <p>ד. צנרת ומגופים</p> <p>ה. משטחי בטון</p> <p>ו. ביתני חשמל ובקרה</p> <p>ז. מתקני סינון וטיפול במים</p>	<p>יותר להקים מבני חשמל ובקרה, מתקן שאיבה, תאי מגופים ומתקני סינון וטיפול במים.</p> <p>- השטח יגודר למניעת כניסת אנשים. בגדר יהיה פתח אחד עם אפשרות נעילה, שיאפשר כניסת רכב תפעול הגידור יבוצע עפ"י תקנות הגידור.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>	
.א	<b>הוראות</b>	<p>יש למנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p> <p>בתקופת הבניה נדרש כי יהא ליווי פיקוח צמוד של פקח רשות הטבע והגנים.</p> <p>אישור משרד הבריאות.</p>
.ב	<b>פסולת בניה</b>	
.ג	<b>הוראות בתקופת הבניה</b>	
.ד	<b>תנאי לטופס 4 ואור תעודת גמר</b>	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח חקלאי א'</b>	
	<b>שימושים</b>	
	<b>גינון ופיתוח נופי</b>	
4.2.1	<b>הוראות</b>	
	<b>הוראות</b>	<p>- יותרו עבודות עפר לייצוב הקרקע והבטחת ניקוז תקין ועבודות השקיה ושתילה לשיקום הנוף.</p> <p>- הגישה למתקן תשען על דרך היער הקיימת בלבד. חדרך בתחום השטח המיועד לטיפול נופי תשאר ברמה של דרך יער ללא אספלט.</p> <p>- תכניות שיקום הכוללות תכניות השקיה ושתילה מפורטות, יאושרו ע"י הרטי"ג והרשות המקומית.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יחיד גובה מבנה (מטר) *	מספר יחיד	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	צדדי- מתחת				מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
בהתאם למסומן בתשריט			לי"ר	לי"ר	10	לי"ר	887	-	-	887	2,219	1	מתקנים הנדסיים		
לי"ר			לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1,064	2	שטח הקלאי		

\* תותר סטיה של עד 1.5 מ' מגובה המבנה המפורט לעיל ומפלס ה- 0.0 המפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1 ונספח מס' 2.

הערה:  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

**6. הוראות נוספות****6.1 עצים לעקירה**

אין לעקור עצים ללא רשיון מהקרן הקיימת לישראל.  
קבלת רשיון מותנית בתשלום אגרת עקירה על ידי מגיש הבקשה להיתר.

**6.2 הפקעות**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

**6.3 עודפי עפר**

במהלך הביצוע יעשה שימוש מרבי בעודפי החפירה לשימוש בתחום המגרש ו/או לשיקום הנופי. עודפי עפר יופנו לאתר מוסדר לשם כך.  
תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6.4 רעידות אדמה**

הבניין מחוייב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.

**6.5 עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.  
על פי חוק העתיקות, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.6 איכות הסביבה**

יזם התוכנית אחראי לכך שביצוע העבודה וכל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התוכנית יעמוד בדרישות התקנים למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשלי"ט, 1979.  
שעות העבודה יהיו לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992. בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזור מגורים. העבודות יבוצעו בהתאם לתקנות למניעת מטרדי אבק. דרכים ומשטחים שאינם מצופים אספלט, יורטבו במהלך העונות היבשות, למניעת אבק.  
לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או הנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.  
יש לפנות פסולת לאתר מאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.  
הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

**6.7 עיצוב אדריכלי**

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניו וחומרי גמר, פיתוח השטח לרבות תכניות השקיה וגינון, פרטים אופייניים - לאישור הוועדה המקומית.

**6.8 פתוח סביבתי**

- א. לא תותר עבודה מעבר לגבולות התכנית, אלא באישור מהנדס הרשות המקומית ובכלל זה פריצת דרכי גישה, אחסון ו/או שפיכה של עודפי עפר, עקירת עצים וכיוצא ב.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פרוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

**6.9 תשתיות**

- א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא ביהיו תת קרקעיים ויעברו, ככל האפשר, בתוואי דרכים קיימות, על-מנת למנוע פגיעה נופית נוספת.
- ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.

**6.10 הבריכה הקיימת**

- עם השלמת העבודות להקמת הבריכה המוצעת והפעלתה התקינה, שטח הבריכה הקיימת יוחזר על-ידי מקורות למנהל מקרקעי ישראל.
- שינוי יעוד של שטח הבריכה הקיימת יעשה על-ידי מנהל מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמו ובתאום עם לשכת התכנון.

**6.11 הוראות בתקופת הבניה**

בתקופת הבניה נדרש כי יהיה ליווי ופיקוח צמוד של רשות הטבע והגנים הלאומיים.

**6.12 תנאים למתן היתר בניה**

- א. הגשת תכנית פינוי עודפי עפר. התכנית תכלול כמות עפר, סוג עפר ויעדי פינוי. תכנית פינוי עודפי העפר תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם הועדה המקומית ויצורף לה מסמך הסכמות שיבטיח קליטת עודפי עפר ביעד המוצע.
- ב. הגשת תכנית לאישור משרד הבריאות. התכנית תכלול מידע לגבי אופי השתלבות הבריכה במערך אספקת המים באזור, מפרט הנדסי מלא, כולל גידור סביב הבריכה.
- ג. אישור רשות הטבע והגנים הלאומיים לתכנית מפורטת והוצאת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים.
- ד. יישום הוראות סעיף 29 לתמ"א 34/ב'5 לעניין ידוע הציבור בדבר הקמת מתקן מים.
- ה. הבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על-ידי הועדה המקומית.
- ו. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או ממטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- ז. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז באזור.
- ח. תאום עם רשות העתיקות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר, להזמנת חפירות הצלה לפני ביצוע העבודות ו/או פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן העבודה.
- ט. קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, על-ידי היחידה הסביבתית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	היתר בניה	ללא התניה
2	עבודות עפר	קבלת היתר עקירה ואישור לשפיכת עודפי עפר
3	עבודות בניה ותשתיות מים וחשמל	ללא התניה
4	עבודות פתוח ושיקום נוף	ללא התניה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

/

**8. חתימות**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.12.11	אהרון קוטה / רכז מקרקעין מקורות	מקורות - חב' המים הלאומית			מגיש התוכנית
28.12.11	אהרון קוטה / רכז מקרקעין מקורות	מקורות - חב' המים הלאומית			יזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל			בעל עניין בקרקע
25.12.11	יורם אדריכל		055691075	יורם שחם	עורך התכנית

הסחלב 7, ירושלים  
סלפקס 02-643881/2

אין לנו התנגדות עיונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התמ"ן הנוספות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין ויתור שלנו על זכות במקום הטכמת כל בעל זכות בשטח הסמוך ו/או כל זכות אחרת.

05-01-2012

למען הסיר ספק מוצהר בזה כי אנו נעשה את יעשה על דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה קיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על כיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כנגד הסכם כאמור וע"י כל דין.

**ענת ישראל, ס/מתכנתת המהו, מ"י - מחוז ירושלים**