

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0267427

מאגר בית ניר

מחוז

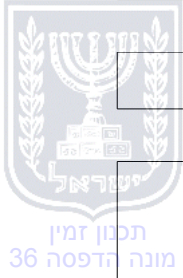
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

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

מאגר בית ניר מיועד לייצר רציפות שטחים המושקים במים מושבים באזור שבין מפעל מי הרי יהודה למפעל לכיש עציון, והוא חלק ממערך מאגרים להשקיה במרחב. יוזם המאגר הינו קיבוץ בית ניר, והקמתו תואמה עם מקורות ורשות המים.

מפעל מאגר בית ניר יאגום מי קולחים בנפח 2.5 מלמ"ק במטרה להסב שטחים חקלאיים מושקים במים שפירים להשקיה במי קולחים, באזור שבין מפעל הרי יהודה למפעל לכיש עציון. מהמאגר יתפרשו קווי צנרת לשטחים החקלאיים.

צרכני הקולחים הם ישובי הסביבה: גבעת יערים, כורמי לכיש - עציון, מנוחה, נחלה, סגולה, רמת רזיאל, שדה משה, הראל, גלאון, כרמי ברקן, בר גיורא, בית גוברין, בית ניר.

מילוי המאגר יבוצע ע"י הזרמת כ-1.5 מלמ"ק ממפעל מי הרי יהודה ו 1.5 מלמ"ק מקולחי לכיש (חלופה:

הזרמת 3 מלמ"ק ממפעל מי הרי יהודה) בחודשי החורף. בחודשי הקיץ יוזרמו 1 מלמ"ק ע"י אגודות מי הרי יהודה וקולחי לכיש בתאום זמני הזרמה.

בנוסף, תכלול בתכנית האופציה למערכת פוטו-וולטאית צפה ועל דפנות המאגר, עפ"י תמ"א 10/ד/10.

המאגר יכלול אזור פתוח למבקרים, שיהנו מתצפית לגוף מים מרשים, ותצפית על עופות המים. המאגר ישולב במסלולי טיילות ורכיבת אופניים מתוכננים ומתפתחים במרחב מועצה אזורית יואב (מצפה וכרמי ברקן, נחל דיכרין, אתרים ארכיאולוגיים במרחב ונופים חקלאיים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מאגר בית ניר

632-0267427

מספר התכנית

332.844 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 יואב

183654 קואורדינאטה X

619534 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטחים חקלאיים שממזרח לכביש מס' 6**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יואב - חלק מתחום הרשות: בית ניר

נפה

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
34067	מוסדר	חלק	2, 15	1, 3-4, 11
34361	מוסדר	חלק		6, 22, 24, 29, 31, 33-34

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 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/02/251 ממשיכות לחול.	שינוי	6/02/251
30/04/2014	5152	6794	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/03/319 ממשיכות לחול.	שינוי	6/03/319



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				אבנר דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	2		אבנר דרורי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		אבנר דרורי		תשריט מצב מוצע 1	לא
סביבה ונוף *	רקע		20	18/01/2018	אסנת ארנון	11: 51 16/10/2018	השלמה לחוות דעת סביבתית מאגר בית ניר	לא
סביבה ונוף	רקע		129	01/05/2018	אסנת ארנון	10: 05 17/02/2019	חוות דעת סביבתית מאגר בית ניר - פרקים א'-ב'	לא
סביבה ונוף	רקע		40	24/06/2018	אסנת ארנון	09: 31 17/02/2019	השלמה לחוות דעת סביבתית מאגר בית ניר, פרקים ג'-ה'	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1000		10/01/2019	אבנר דרורי	10: 48 10/01/2019		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	06/03/2019	אבנר דרורי	09: 14 11/03/2019	שיקום ערוץ הנחל	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		03/05/2018	אבנר דרורי	09: 33 10/05/2018	תכנית מבנים הנדסיים	לא
גיליון פרטים הנדסיים	מנחה	1: 10		01/02/2014	דני ורשבסקי	09: 42 14/09/2017	קידוחי ניטור לרום המים	לא
ניקוז	מנחה		1	26/06/2014	דני ורשבסקי	13: 39 16/09/2015		לא
סקר סיכונים	רקע		25	01/05/2014	משה צ'וברוצקי	09: 40 14/09/2017		לא
סקר סיכונים	מנחה	1: 2000	1	10/08/2020	משה צ'וברוצקי	12: 31 10/08/2020		לא
מרכיבי בטחון	מחייב		7	01/07/2014	דני ורשבסקי	13: 33 14/09/2017	מפרט פעולות בקרה ותחזוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		18/07/2019	אבנר דרורי	11: 01 18/07/2019		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	גלית ברקת		קבוץ בית ניר	בית ניר	(1)		08-6874302	08-6886815	bgalit@beit-nir.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ג שדה גת 7956000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, ברקת גלית קיבוץ בית ניר		קבוץ בית ניר	בית ניר	(1)		08-6874302	08-6886815	bgalit@beit-nir.org.il

(1) כתובת: ד"ג שדה גת 7956000.

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	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: יפו 216 ירושלים.

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	אבנר דרורי	17509		צור הדסה	(1)	258	02-5342788	077-4450445	mail@droriar.c.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514		topsviva@gmail.com
	מהנדס	דני ורשבסקי	23198	צפריר וינשטין מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון (2)	6	03-6241215		zw@zwwv.com
	מודד	יוסף כהן	699		ראשון לציון	גיבשטיין יהושע	26	03-9414820	03-9611437	mashav@mas havmed.co.il
מהנדס	יועץ	משה ציבורצקי	67192	קבוצת מ.מ דרום בע"מ	רמת גן	אהליאב	6	050-7501363		southeng@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 8282, ירושלים, מיקוד 93119.

(2) כתובת: ת"ד 14195 מיקוד 6114101.



מכון זמין
מונה הדפסה 36



מכון זמין
מונה הדפסה 36

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
מתקני מים וניקוז	מבנה הנדסי המיועד לאגור לנקז, לנתב או לספק מים או לשלוט על מפלסי המים.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למאגר מי קולחין למטרות השקיה והקמת מתקנים הנדסיים לשאיבת המים אל השטחים החקלאיים של קבוץ בית ניר וישובי הסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח למתקן הנדסי
- ב. שינוי יעוד מיער לשטח למתקן הנדסי
- ג. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח צבורי פתוח
- ד. קביעת זיקת הנאה בשטח חקלאי לדרך שירות, תפעול וטיילות
- ה. קביעת הוראות וזכויות בניה
- ו. קביעת הוראות לשיקום וטיפול נופי
- ז. הסדרת תנאים להקמת מערכת פוטו וולטאית משולבת במאגר
- ח. קביעת התנאים למתן היתרי בניה
- ט. קביעת השימושים והתכליות המותרות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2,1
קרקע חקלאית	6,5
שטח ציבורי פתוח	3
נחל/תעלת נחל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	6,5
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	2,1
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	4
תחום השפעה	קרקע חקלאית	6,5
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	332,843.91	100
סה"כ	332,843.91	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	306,266.91	92.02
נחל/תעלת נחל	9,979.21	3
קרקע חקלאית	13,463.11	4.04
שטח ציבורי פתוח	3,134.65	0.94
סה"כ	332,843.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מאגר לאגירת מי קולחין</p> <p>ב. תחנת שאיבה למי המאגר</p> <p>ג. תחנות טרנספורמציה ותקשורת</p> <p>ד. מתקנים לסינון וטיפול במי המאגר</p> <p>ה. מתקנים צפים ועל גבי דפנות המאגר ליצור חשמל סולרי (פוטו-וולטאי).</p> <p>ו. פיתוח נופי, גידור בטיחותי.</p> <p>ז. דרכי גישה ודרכי טיפול ושירות</p> <p>ח. מתקנים הדרושים לטיפול במפגעים סביבתיים</p> <p>ט. קווי ומתקני תשתית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שבילים נופיים, מצפי נוף, גידור בטיחותי.</p> <p>2. חזיתות מבנים יהיו מבטון חזותי משולב בחיפוי אבן טבעית.</p> <p>3. הגדרות מפלדה</p> <p>המאגר יוקף בגדר בגובה 2 מ', כולל קרן בחלק העליון ו"משלה" בחלק התחתון, למניעת מעבר בעלי חיים</p> <p>4. איטום המאגר יבוצע באמצעות יריעות פוליאטילן בעלות צפיפות גבוהה (HDPE) בעובי 1.5 מ"מ. היריעות יונחו על שכבה אוטמת של חרסית מקומית.</p> <p>5. התכנון המפורט יתייחס להנחיות והמלצות סקר הסיכונים (חלק בלתי נפרד מתכנית זו)</p> <p>6. אמצעי ניטור</p> <p>במאגר יותקנו אמצעי הניטור המפורטים:</p> <p>- צינורות (פיזומטרים) למדידת רומי מים והקו הפריאטי בסוללה (אם קיים), לפי נספח.</p> <p>- נקז בבוהן הפנימית של סוללת המאגר, לצורך ניטור מערכת האיטום והניקוז של דופן הסוללה הפנימית וקרקעית המאגר.</p> <p>- ניטור תזוזות של סוללות המאגר ומבנים כפי שמוצע על ידי מהנדס הקרקע (מדידה בהסתמך על נקודות קבועות).</p> <p>- יותקנו לפי מפרט מהנדס הקרקע אינקלינומטרים (מדים לניטור תזוזות אופקיות) בגוף הסוללה ובבוהן הסוללה.</p> <p>מערכת הניטורים תבוקר על ידי מפעיל המאגר לפחות פעם אחת בשבוע.</p> <p>- יבוצע מתקן גלישת חירום אשר, במקרה תקלה במערכות ההפעלה של האתר, יקלוט את המים העודפים מהמאגר ויזרים אותם לערוץ מאושר, על מנת למנוע סכנה למאגר.</p> <p>- תכנון המאגר יבוצע על פי מיטב הידע ההנדסי ובהתאם לתקנים המחמירים ביותר; תקנים ישראליים ובין לאומיים.</p> <p>7. הסדרת הניקוז</p> <p>הניקוז יוסדר לפי הנחיות רשות ניקוז שורק. ערוץ ניקוז משני מדרום מערב יועתק וישוקם.</p> <p>8. פינוי פסולת</p> <p>תותקן מאצרה לאיסוף פסולת אם תהיה, מהשנאי. הפסולת תפונה לאתר אשפה מאושר.</p> <p>9. תאסר תאורה בתחום המאגר. תותר תאורת חירום בלבד באזור המתקנים וזו תתואם עם רשות הטבע והגנים ובהתאם לעקרונות לשדרוג תאורה והתייעלות אנרגטית ומניעת זיהום אור</p>

4.1

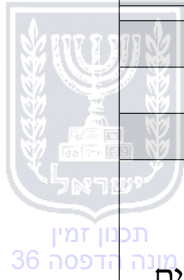
מתקנים הנדסיים

	<p>סביבתי.</p> <p>10. מתקנים פוטו וולטאיים, צפים ועל דפנות המאגר, יוקמו עפ"י הנחיות תמ"א 10/ד/10, סעיף 9.6</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>תכנון הנדסי</p> <p>1. בתכנון המפורט יבוצעו חישובי יציבות בתנאי רעידות אדמה. החישובים יבוצעו לפי התקנים הרלוונטיים.</p> <p>2. לא ייעשה שימוש בחומרי מילוי עם פוטנציאל מיחתור.</p> <p>3. התכנון המפורט של המאגר יבוצע על פי מיטב הידע ההנדסי ובהתאם לתקנים המחמירים ביותר; תקנים ישראליים ובין לאומיים.</p> <p>- במסגרת התכנון המפורט ייקבעו מקדמי הביטחון הנדרשים לתכנון היציבות של סוללות המאגר, לכל תרחישי ההעמסה הצפויים: מאגר ריק, מאגר מלא, ירידת מים מהירה, כשל של מערכת האיטום, רעידת אדמה וכו'.</p> <p>- יותקנו מערכות ניטור והתרעה, משלב הפעלת המאגר. בין היתר יתוכננו מערכות הניטור והבקרה הבאות:</p> <p>א. ניטור ובקרה של מערכת האיטום והניקוז של דופן הסוללה הפנימית.</p> <p>ב. מדידת מפלסי מי תהום בסוללות והתפתחות הקו הפריאטי.</p> <p>ג. ניטור תזוזות של סוללות המאגר ושל מבנים במאגר. הניטור יתבצע ע"י התקנת נקודות קבע גיאודטיות XYZ, או אמצעים מדוייקים אחרים.</p> <p>ד. ניטור של התפתחות תזוזות אופקיות (חוסר יציבות) של סוללות המאגר, ע"י התקנת אינקלינומטרים בתת הקרקע, הן בגוף הסוללה והן ברגל הסוללה החיצונית.</p> <p>ה. תחזוקת המאגר תבוצע כמפורט בנספח "מפרט פעולות בקרה ותחזוקה".</p>	ב
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>הוראות לשלב הביצוע:</p> <p>- פרוק צנרת קיימת לצרכי השקייה. במקביל, הקמה וגידור מחנה הקבלן.</p> <p>- חישוב הקרקע ושמירת אדמת החישוב עד לעומק 40 ס"מ במערום מגודר לשימוש בשלב השיקום.</p> <p>- סריקה נוספת לוודא שאין צנרת באתר ובמידה וקיימת, לפרקה.</p> <p>- חפירה ובניית מתקנים המשולבים בסוללות המאגר ומתחת לסוללות (צינור הולכת הקולחים מהמאגר לתא השאיבה ופיר משאבת מי ניקוז תת קרקעי).</p> <p>- חפירת חרסית בשתית הסוללה ואכסונה מחוץ או בתוך המאגר.</p> <p>- בניית נקז בשתית הסוללה, סמוך לבוהן הסוללה.</p> <p>- עבודות עפר הכוללות חפירה/חציבה, בניית חציץ, גריסת אבן במידה ויידרש בכתב, מיון העפר ומילוי מהודק לבניה והידוק סוללות המאגר, כולל דרכים בקודקוד סוללות המאגר ודרכי הגישה ביצוע החלפת קרקע במשטחים הפנימיים של המאגר, בניית בולדרים (אבן) בבוהן סוללת המאגר (אם קיימים), בניית חציץ בהיקף קרקעית המאגר ובקרקע הטבעית בשתית הסוללה.</p> <p>הקמת מתקנים לאחר גמר הקמת הסוללה (צינור גלישה, מתקן למילוי המאגר, נקז תת קרקעי בהיקף קרקעית המאגר).</p> <p>הקמת גדר היקפית ושער.</p> <p>- פריסת מערכת יריעות לאיטום המאגר (אם נדרש פריסת בדי גיאוטקסטיל מתחת ליריעות).</p>	ג



4.1	מתקנים הנדסיים
	<p>-השלמת מערכת הניקוז ההקפית.</p> <p>- עבודות פיתוח וגמר שונות. ציפוי דרכים בקודקוד המאגר במצעים ודרכי גישה, שיקום נופי, כולל חיפוי מדרונות הסוללה החיצוניים באדמת חישוב מקומית ממערום שמור, בעובי 30 ס"מ לפחות.</p> <p>- הרצת והפעלת המתקן בשלמותו, הליכי מסירת העבודה.</p> <p>- עבודות נוספות שיבוצעו כמוסבר בפרק זה ע"י כל הקבלנים כתחזוקת האתר, אם ידרש, בתקופה שבה לא ניתן יהיה לעבוד.</p> <p>- הספקה והתקנת צנרת נוספת וציוד אלקטרו-מכני לבקרה והרצה והפעלת כל האתר.</p>
ד	<p>סקר סיכונים</p> <p>1. רמת סיכון המאגר : רמה גבוהה.</p> <p>היות ופריצת המאגר יכולה לגרום להצפה ו/או לפריצת סוללת כביש 6, יש להגדיר את הרמה שלעיל ובהתאם לנקוט בכל הצעדים הנדרשים למניעת הסיכון באופן מוחלט.</p> <p>2. יש לחשב את התנאים בהם מתרחשים מנהור ו/או גלישת מדרון הסכר על פי פרמטרים מחמירים.</p> <p>3. יש ליצור מערכת התראת פריצת המאגר עם העברת מידע לחברת כביש 6 חוצה ישראל.</p> <p>4. יש להתקין מערכת בקרה אוטומטית (כמקובל בחברת מקורות) למעקב על רום המים במאגר ורטיבות גרעין הסוללה.</p> <p>5. יש להסדיר בתכנון זרימת הנגר העילי בנחל דכרין ויובליו.</p> <p>6. יש לחפור ולסלק את שכבת המשקעים בקרקעית הנחל וגדותיו, לפי הנחיות יועץ קרקע.</p> <p>7. יש למלא את ערוץ הנחל בחרסית מקומית שתהודק בשכבות ובבקרה מלאה.</p> <p>8. סעיפים 6 ו 7 יבוצעו גם בפינה הדרומית של המאגר</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בקרקע חקלאית עם זיקת הנאה :</p> <p>א. דרך חקלאית</p> <p>ב. דרך גישה לשירות, תחזוקה ותפעול המאגר וכן למטיילים</p> <p>ג. מבני דרך (תעלות ניקוז, מעבירי מים)</p> <p>ד. תשתיות תת קרקעיות</p> <p>ה. זיקת הנאה למעבר כלי רכב</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>דרכי הגישה למאגר ישמרו כדרך עפר חקלאית.</p> <p>דרכים יבוצעו בעפר או מצעים, לפי הקיים, בגוון תואם לסביבה.</p> <p>מבני דרך- גשרים איריים, מעבירי מים וכיו"ב, יבוצעו ע"י תכניות מפורטות.</p> <p>חומרי גמר למבני דרך- בטון חשוף, אבן טבעית לא מסותתת.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>תובטחזכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>

<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>נקודת עצירה למטיילים לתצפית בלבד.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. גדרות מפלדה או מאבן טבעית. ב. בגבולות השטח ינטעו עצים ממינים מקומיים. תותר הצבת ספסלים, שולחנות עץ, אשפתונים ושילוט. ג. תאסר בניה כל שהיא</p>	<p>א</p>
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>הסדרת ערוץ ניקוז שיקום טופוגרפיה וצמחיה באופי ערוצים מקומיים קיימים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>ערוץ הניקוז מצפון למאגר ישוחזר כ"נחל טבעי" ככל האפשר. העיצוב יבוצע ע"י שימוש בתעלת עפר, שילוב מיני צמחיה מקומית ו"מיאנדרים" (תעלה מפותלת) וחיפוי באמצעות אבן ריפ רפ טבעית. מתקן הגלישה יחופה אבן ריפ רפ טבעית בגוונים הדומים לקיים בשטח. יש לתאם את התכנון ההידרולוגי והנופי לביצוע של ערוץ הנחל המוסט ממערב למאגר עם רשות הניקוז תכנון הסטת הנחל ילווה באקו-הידרולוג ויתואם עם רשות הטבע והגנים.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי							שרות
מתקנים הנדסיים	2	1542	500	500	7 (1)	1	5	5	5	3	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מפלס הכניסה: +1.20 מעל פני הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה למאגר יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את תכנון המאגר, השיקום הנופי, תכנית הצמחיה, אלמנטי הגידור, מתקני המאגר וכל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית (קוי ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכד') המצויים בתחום התכנית עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו</p> <p>ד. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. (למעט קווי מים וקולחים בתחנות השאיבה (אזור למתקנים הנדסיים) שבהם יהיו גם קווים עיליים)</p> <p>ה. היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר יינתן לאחר תיאום עם משרד הבריאות ורשות המים, עם המשרד לאיכות הסביבה ועם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ו. כל בקשה להיתר למתקן פוטו וולטאי תלווה באישורו של מהנדס ביחס ליציבות המאגר.</p> <p>ז. השקיה בקולחין תחייב תיאום השירות ההידרולוגי ורשות המים</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר בניה הינו התחייבות היזם לבצע את תכנית הניטור המפורטת בהוראות התכנית.</p>	
6.2	עתיקות
<p>התכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז כדון 1035/0 "בישא".</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תמוקם בתא שטח 3 בלבד.</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	
6.4	חשמל
<p>. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים 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>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3.0 מ'</p>	



חשמל	6.4
<p>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2.0 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>7. קו חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ'</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>10. ארון רשת - 1.0 מ'</p> <p>11. שנאי על עמוד - 3.0 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל, לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' חשמל.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ו. 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ז. חדרי טרנספורמציה לא ימוקמו במגרשי הבניה למגורים ולמבני ציבור. ניתן למקם בשטחים צבוריים פתוחים, בשטח למסחר וכן במגרשים למתקנים הנדסיים, בתיאום עם חברת חשמל.</p>	

תשתיות	6.5
<p>תותר הקמת מערכת פוטו-וולטאית צפה על פני המאגר או מונחת על דפנות המאגר, עפ"י תמא 10/ד/10, תוך עמידה בתנאים סביבתיים ובתיאום עם המשרד להגנת הבסביבה ורשות הטבע והגנים.</p> <p>מערכת המונחת על דפנות המאגר תהיה בתצורת דפנות המאגר וללא קונסטרוקציה.</p> <p>מערכת פוטו וולטאית צפה תוגבל עד לגודל 50 דונם.</p> <p>כל בקשה להיתר למתקן פוטו וולטאי תלווה באישורו של מהנדס ביחס ליציבות המאגר.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.6
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. 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 יקבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או</p>	

<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943</p>	
<p align="center">סביבה ונוף</p> <p>1. דרכי היער ההקפיות יישמרו, בתיאום עם קק"ל.</p> <p>2. שיקום נופי</p> <p>א. אדמת חישוף השכבה העליונה, בעומק עד 40 ס"מ, תאסף ותישמר במערום מסומן, לטובת פיזור במדרונות הסוללות בשלב השיקום הנופי.</p> <p>ב. מדרונות הסוללות, המקיפות את המאגר, יהיו בשיפועים של לפחות 1:2.5 (1 אנכי, 2.5 אופקי), על מנת לשלבם בטופוגרפית הסביבה ולמניעת ארוזיה.</p> <p>ג. סביב המתקנים ובשולי המאגר ישולבו עצים ושיחים אשר יסתירו את המתקנים.</p> <p>3. שיקום בעזרת צמחים:</p> <p>השיקום הנופי ייעשה בדגש על שימוש בצמחיה מקומית, הכוללת צמחיית בר מתוך רשימת המינים הגדלים באזור.</p> <p>המורדות החיצוניים של סוללות המאגר יחופו באדמת חישוף מקומית, בעובי 30 ס"מ. יבוצע תגבור ע"י זריעה בהתזה, של זרעים שיאספו מן המרחב המקומי, על מנת לאפשר שיקום צמחי באופי זהה לסביבת המאגר, והשתלבות מלאה בסביבה, כולל עונתיות. יש להתאים לנוף בתה המקומי, הכולל זקן שער, סירה קוצנית, אזוב מצוי, מרוות ירושלים ועוד. חברת הצמחים כוללת צמחיה רב שנתית וחד שנתית.</p> <p>רשימת הצמחים לשימוש בטיפול הנופי במאגר תאושר ע"י אקולוג.</p> <p>צמחיה לשתייה תלקח ממשתלות באזור המתמחות בצמחיית בר מקומית, על מנת להמנע מזיהום גנטי בשל ערבוב צמחים מאזורים גיאוגרפיים שונים.</p> <p>על מנת להמנע מפגיעה ביציבות הסוללה, יש להשתמש רק בזנים עם מערכת שורשים רדודה, בדגש על בני שיח וצמחיה עשבונית רב שנתית וחד שנתית, לרבות מיני גיאופיטים. הזריעה והשתילה יעשו בכתמים פזורים ובכיסוי חלקי של הסוללה, כדי שניתן יהיה לאתר כשלים במבנה הסוללה, במידה ויתפתחו לאורך זמן.</p> <p>ערוץ הניקוז הגובל בסוללת המאגר ישוקם בצמחיה מקומית האופיינית לערוצי האזור, בתיאום עם אקולוג.</p> <p>ב 3 השנים הראשונות לאחר הזריעה והשתילה יבוצע ניטור לבחינת מידת ההצלחה של השיקום ולמעקב אחר הגעה ספונטנית של מיני צמחיה נוספים. במידה ויאותרו מינים זרים/או פולשים, אלו ייעקרו או יודברו, כמפורט בסעיף "צמחים פולשים".</p> <p>4. טיפול במינים פולשים:</p> <p>א. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג- "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012, ולפי מסמך הנחיות למניעת התבססות וטיפול במינים פולשים בתכנון והקמת מתקנים וקיום של חברת מקורות (דפור-דרור 2016).</p> <p>ב. יש להמנע מזריעה או נטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.</p> <p>ג. למניעת נזקי מינים פולשים ולצמצומם, יש להמנע מהבאת חומר משטח שזו גדלים מינים פולשים (מרחק של לפחות 10 מ') ואין להשתמש בקרקע זו לצרכי חיפוי.</p> <p>ד. עצים ושיחים המוגדרים כמינים פולשים הגדלים בתחום התכנית, יודברו או ייכרתו בהתאם לטיפול המיטבי לכל מין או פרט. יש להתאים את שיטת ההדברה למינים הספציפיים, ולהעדיף</p>	<p align="center">6.7</p>

6.7	סביבה ונוף
<p>הדברה כימית סלקטיבית על פני כריתה או גיזום. ה. יש לבצע ניטור של צמחים פולשים על סוללות המאגר, בערוץ הנחל ובשטח הפתוח.</p> <p>5. ניטור</p> <p>א. ניטור צמחים פולשים: יבוצע אחת לשלושה חודשים בשנה הראשונה, ובמידה ולא ימצאו מינים פולשים, התדירות תרד בהדרגה ל 3 פעמים בשנה השניה ופעמיים בשנה השלישית.</p> <p>ב. שיקום בעזרת צמחיה: ניטור הצמחיה יעשה במשך 3 שנים בחודשי סוף החורף והאביב (פברואר-מאי), בסדרה של 3 ביקורים בהפרש של 5 שבועות ביניהם. הניטור יעשה בחתכים קבועים לצורך השוואה בין השנים, ולמעקב אחר תהליך השיקום.</p> <p>ג. ניטור עופות: הניטור יעשה בעונות השנה השונות על מנת ללמוד את היקף השימוש במאגר ע"י עופות למיניהם. הניטור יעשה מנקודות תצפית קבועות ע"י צפר מיומן, באמצעות משקפת וטלסקופ, בביקור אחד לפחות בכל עונה (לפחות 4 ביקורים בשנה).</p> <p>בסוף כל שנה יוכן דוח מסכם להצגת ממצאי הניטור על היבטיו השונים, והמלצותיו יבחנו לקראת השנה שלאחר מכן.</p> <p>הדוחות יוגשו למשרד להגנת הסביבה ולרט"ג, שיתכנסו אחת לשנה עם היזם ועורכי הניטור לדיון בממצאיהם.</p> <p>הניטור יופסק לאחר 5 שנים.</p> <p>ד. עבודות ההקמה של המאגר, שיקום הקרקע, ניטור מינים פולשים ובעלי הכנף יעשו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	
6.8	תנאי להפעלה
<p>ניטור ריח:</p> <p>1. יש לבצע בדיקות ריח כחודש לאחר הפעלת המאגר ולאחר חצי שנה מהפעלתו.</p> <p>2. את הבדיקות יש לבצע באמצעות "פנל מריחים". מומלץ כי דרגת הריח לא תעלה על דרגה 1 בנקודת הבדיקה בגבול המאגר.</p> <p>3. תוצאות בדיקות הריח תועברנה למשרד להגנת הסביבה לאחר חודש מביצוע הבדיקה לכל היותר.</p> <p>4. יש לקיים מעקב ובקרה על איכות הקולחין המוזרמים למאגר.</p> <p>5. אין להתיר הזרמת שפכים גולמיים למאגר.</p> <p>6. הנחיות מפורטות לביצוע בדיקות הריח ולבקרה על מקרי כשל תגובשנה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה מחוז דרום.</p> <p>הגנה מפני סיכונים: יש למנוע כניסה לשטח המאגר באמצעות גדר, שער ואמצעי בטחון אחרים, במידה וידרשו.</p>	
6.9	זיקת הנאה
<p>בתאי שטח מס' 4-5 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
6.10	הוראות בזמן בניה
<p>1. עבודות ההקמה של המאגר יעשו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>2. מניעת מפגעים בשלב ההקמה</p> <p>א. אתר ההתארגנות יוקם בשטח הכלול בגבולות התכנית.</p>	

הוראות בזמן בניה

6.10

- ב. כל מתחם הפרוייקט יגודר ולא תתאפשר הפרה כל שהיא ומעבר כלים מחוץ לתחום המסומן.
 ג. הובלת חומרים אל המתחם וממנו יעשו אך ורק בדרך הקיימת, המקושרת לדרך הלבנה.
 ד. החומר שיחפר ישמש להקמת הסוללות. עבודות העפר תהינה מאוזנות.
 3. אמצעים למניעת אבק בשלב ההקמה :
 א. יש להקפיד על נקיטת אמצעים למניעת אבק, בעיקר בימים בהם צפויות רוחות חזקות שמהירותן עולה על 6 מ"שניה
 ב. יש לדאוג לייצוב של סוללות העפר במהלך הקמתן, ע"י הרטבה, יצוב בחומר כימי או כיסוי פעולה זו יש לבצע בתדירות גבוהה על מנת למנוע פיזור לסביבה.
 ג. יש לכסות את המשאיות המשנעות עפר אל המתחם או ממנו. מהירות הנסיעה תוגבל ל 25 קמ"ש בשטח העבודה.
 ד. דרכי הגישה לאתר יורטבו (או ייוצבו בעזרת חומר מייצב), כך שתמנע התרוממות אבק ופיזורו בסביבה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרוייקט יבוצע כמכלול אחד	

7.2 מימוש התכנית

עד 5 שנים מיום אישור התכנית

