

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מח/ 296

שם תוכנית: מתקני הספקת מים "קולה" לתכנון והבניה במועצה

1. משרד הפנים - מחוז המרכז
מועצה מקומית החליטה ביום:
(296 מח) 27.4.14
לאישור איגוד התכנית

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: חבל מודיעין
סוג תוכנית: מפורטת

התכנית לא נקבעה טיוטה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אישורים

הפקדה
מנתקת/תוקף
יניר הנועדה התוכנית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במסגרת תוכנית מפעל המים הכללית לאזור מוגשת תוכנית מפורטת זו שעיקרה הסדרת מתקנים קיימים והצעת מתקנים חדשים שיתאמו למערכת אספקת המים הארצית. המתקנים הקיימים המוסדרים בתוכנית זו הם: בריכת קולה הקיימת בנפח של 75,000 מ"ק. תחנת קולה וקדוח ירקון 1. המתקנים המוצעים הכלולים בתוכנית זו הם: מאגר מים בנפח 200,000 מ"ק. מערכת קווי מים להולכת המים בין תחנת השאיבה והמאגר וקו גלישה. תחנת שאיבה חדשה המוצעת בסמוך לתחנה הקיימת, בספיקה כללית של כ- 20,000 מק"ש ובעלת ארבע יחידות שאיבה.

תאור מערכת המים הקיימת

1. בריכת קולה פועלת כחלק ממערכת אספקת המים של קו ירקון מזרחי במרחק של כ-8 ק"מ דרומה לצומת ראש העין. תפקיד הבריכה לקלוט עודפי מי המוביל בשעות אי-צריכה ולתרום מים בשעות צריכה. הבריכה היא בריכת עפר בעלת קירות בטון בנפח של 75,000 מ"ק וברום קרקע 75 + מ'. הבריכה מצוידת בצינור זקוף, אשר קצהו ברום +95 מ' המאפשר שמירה על לחצי יניקה דרושים לתחנת אחיסמך. בחצר הבריכה קיים בוסטר שמיועד להרים מים מהבריכה לרום הצינור הזקוף, בתפוקה של כ-2,000-1,500 מק"ש.

2. במורד ברי' קולה במרחק של כ- 12 ק"מ, ממוקמת תחנת אחיסמך, אשר מצוידת ב- 3 יחידות שאיבה בספיקה כללית של כ- 17,000 מק"ש. סמוך לה קיימת תחנת דניאל, בראש הקו הרביעי לירושלים, אשר סונקת עד 12,000 מק"ש, מהם כ- 5,000 מק"ש מי מפא"ר, והיתרה מי קידוחים טורוניים מקומיים.

מערכת המים המתוכננת

בעבודות תה"ל אשר בחנו את המערכת הארצית בעידן ההתפלה ("שילוב מתקני התפלה במערכת ארצית" תהל, 2003), הוצע להקים מאגר חדש בנפח של כ-200,000 מ"ק לפחות וברום של +90. תנאים אילו יאפשרו יתרונות הידראוליים בולטים שיתנו שליטה הידרולית על מערכת המים של שפלת לוד וכן בתפעול המערכת הארצית בין צומת ראש העין לצומת זוהר. המאגר יאפשר אספקת מים כמתואר לעיל:

- לגוש דן באמצעות קו ירקון מערבי וקו דן (אזור אשר "עני" באיגום מקומי).
- ליניקת תחנת אחיסמך ולתחנת דניאל, תוך שיפור לחצי יניקה בתחנות אלה.
- לכוון המפא"ר (מוביל ארצי) בתקופות בהן לא תהיה הזרמה מהכינרת.

כמו כן, יאפשר המאגר קליטת מים מותפלים במערכת הארצית בשעות הלילה ואספקתם ביום.

קו המים אל המאגר, בקוטר "80, יונח מדרך מס' 461 מזרח, במקביל לתוואי הרכבת. במקביל לקו המים יונח קו לגלישת מים בעת חרום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתקני הספקת מים "קולה"
	מספר התוכנית	מח/ 296
1.2 שטח התוכנית		253.91 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	אוגוסט 2014
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
- קואורדינטה X 195,400
קואורדינטה Y 659,400
- 1.5.2 תיאור מקום שטחי מחצבת ברקת הנטושה ממזרח לשוב גבעת כח וממערב לדרך מס' 444.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חבל מודיעין
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- לי"ר
לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6300	• מוסדר	• חלק מהגוש	50	5,16-18,30,33,35,36,38,39,41,43,45,47,48,51
4035	• מוסדר	• חלק מהגוש		1-6,14-19,54,57,60,63,66,69,72,75,78,81,84,87,90,93,99,110
4605	• מוסדר	• חלק מהגוש		72-74,83,86,95,97
4606	• מוסדר	• חלק מהגוש		2,3,6-11,18-23,38-42,56,58,59,62,63,65,68,69,71,76,77,84,85,90,91,100
4607	• מוסדר	• חלק מהגוש	11,19,20,21,25,27	9-10,12-18,24,26,28-31,36,42,45,48
4608	• מוסדר	• חלק מהגוש		141,19-33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
			ל"ר

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית		
			ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	הכנת תכנית מפורטת בכפוף להוראותיה ואישור תוספת שטח לבינוי שאינו צמוד דופן.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 35 ✓
18.12.06	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א בדבר רצועת ההשפעה של עורק ראשי ופשט הצפה.	כפיפות	תמ"א 34 ב' 3 ✓
12.08.07	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א בדבר שימושים בקרקע באזור א.1.	כפיפות	תמ"א 34 ב' 4 ✓
14.09.09	5762	תכנית מפורטת בכפוף להוראותיה.	כפיפות ופירוט	תמ"א 34 ב' 5 ✓ תוכנית מתאר ארצית למשק המים.
7.9.04	5435	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תת"ל 3/3 בדבר אזור מגבלות בניה.	כפיפות	תת"ל 3/3 ✓
25.5.1997	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א	כפיפות	תמ"א 2/4 ✓ פיתוח נמל התעופה בן גוריון.
12.11.03	5236	הכנת תוכנית מפורטת בהתאם להנחיותיה	אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 3 תיקון 21. תוכנית מתאר מחוזית – מחוז מרכז. ✓
1/10/2003	5228		שינוי	משי"מ 149 - ✓
18/01/2009			שינוי ופירוט	משי"מ 157 - ✓
23/09/1999	4804		כפיפות ופירוט	גז 567 א' - ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	לייזרוביץ נתי	אוגוסט 2014	ל"ר	19	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	לייזרוביץ נתי	אוגוסט 2014	1	ל"ר	1: 2,500	מחייב	תשריט התוכנית ✓
	וועדה מחוזית	לייזרוביץ נתי יורי איביאנסקי	אוגוסט 2014	1	ל"ר	1: 2,500 1: 1000	מנחה תשריט	נספח בינוי ✓
	וועדה מחוזית	עמיר שלי קרני - יועצים	אוגוסט 2014	1	ל"ר	1: 1,250	מנחה תשריט	נספח תנועה ✓
	וועדה מחוזית	לייזרוביץ נתי משה לנר	אוגוסט 2014	1	ל"ר	1: 1,250	מנחה תשריט	נספח נופי סביבתי ✓
	ועדה מחוזית	משה לנר, מנחם אדר לייזרוביץ נתי	מרץ 2014	ל"ר	63	ל"ר	חוברת מנחה	נספח נופי סביבתי -
	וועדה מחוזית	לייזרוביץ נתי גיא בן יוסף	אוגוסט 2014	1	ל"ר	1: 7,500	רקע תצלום אוויר תשריט נלווה	נספח תשתיות הנדסיות על רקע תצלום אוויר -
	רשות ניקוז	לייזרוביץ נתי יורי איביאנסקי	אוקטובר 2013	ל"ר	4	ל"ר	מנחה	נספח ניקוז ✓

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

מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מקורות – חברת מים בע"מ מרחב מרכז	520010869	ת.ד. 56, אזור תעשייה, רמלה 72100	08-9271555		08-9271547	
יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מקורות – חברת מים בע"מ מרחב מרכז	520010869	ת.ד. 56, אזור תעשייה, רמלה 72100	08-9271555		08-9271547	
בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר				מקורות – חברת מים בע"מ, מרחב מרכז	520010869	ת.ד. 56, אזור תעשייה, רמלה 72100	08-9271555		08-9271547	
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125, ת"א				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי מתכנן המתקן	לייזרוביץ נתי יורי איביאנסקי	69021624	ל"ר	תהל מהנדסים יועצים בע"מ	5102892747	רח' יהדות קנדה 5 אור יהודה	03-6924327	054-7724902		Leizarowitz-n@tahal.com
מודד	עמי אלקבץ		648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ		יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6288027			Elka-ltd@internet-zahav.net.il
אדרי' נוף	משה לנר	054485222	00080669	אדריכלי נוף בע"מ		ר"ח היוזמה 2, טירת הכרמל, 39101	04-8577439		04-8577441	office@la-nof.co.il
יועץ תנועה	עמיר שלי			ש.קרני מהנדסים בע"מ		רח' דיוראלי 46א' חיפה	04-8244468			office@karni.co.il
אקולוג	מנחם אדר			ייעוץ אקולוגי וגישור סביבתי		יציאת אירופה 16 זכרון יעקב	04-6899722			Menachem.adar@gmail.com

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
מתקנים הנדסיים	מתקנים המשמשים את מערכת הספקת המים
בריכה/ מאגר	שטח או מבנה לאיגום של מים באיכות מי שתייה
תחנת שאיבה	מתקן המשמש להגברת לחץ מים לצורך הזרמתם ממתקני איגום, ממקורות מים עיליים או מקווי צנרת, ומהווה חלק ממערכת הספקת מים
קו מים	כהגדרתו בחוק המים התשי"ט - 1959
רצועת העבודה	רצועה ברוחב הדרושה להנחת קווי ומתקני מים, לרבות השטחים הדרושים להקמה
רצועת אחזקה	רצועת קרקע הדרושה לאחזקת קווי ומתקני מים
מערכת הגנה קטודית	מתקן המיועד למניעת היווצרות קורוזיה בקווי מים

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

יעוד והסדרת שטחים עבור מאגר מים, בריכת מים, תחנת שאיבה, קווי מים וכל המתקנים הנלווים להם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ומגבלות בניה ופיתוח לקרקע המיועדת למתקנים הנדסיים, מגבלות בנייה ופיתוח.
- הסדרת מעבר צנרת מים תת קרקעית בתחומי מקרקעין.
- הסדרת שטחים למערכת הגנה קטודית.
- קביעת תכליות, הנחיות, מגבלות בניה ומגבלות שימוש.
- קביעת שטחי בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה לקווים ולמתקנים.
- הגדרת רצועות עבודה, רצועת תחזוקה וזיקת הנאה.
- קביעת הוראות לפיתוח ושיקום נופי ומזעור הפגיעה בסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 253.91 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	√		+700		מ"ר	מתקנים הנדסיים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	ייעוד
אתר עתיקות	מגבלות בניה לגובה (תמ"א / 4/2 נתב"ג)	זיקת הנאה		
3	3		1-3	מתקנים הנדסיים
	12-13		10-13	קרקע חקלאית
	8-9	4-8	4-9	מגבלות בניה ופיתוח
14	14		14	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			אחוזים	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	ייעוד		אחוזים	דונם	ייעוד
66.6	169.187	מתקנים הנדסיים (מאגרי מים)	90.58	230.0	קרקע חקלאית	
9.09	23.102	קרקע חקלאית	8.23	20.912	מגבלות בניה ופיתוח	
0.34	0.868	דרך מאושרת	0.34	0.868	דרך מאושרת	
23.9	60.843	מגבלות בניה ופיתוח	0.83	2.128	מסילת ברזל מאושרת	
100	253.91	סה"כ	100	253.91	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים.	
4.1.1	שימושים	
א.	בריכת מים ומאגר מים.	
ב.	תחנת שאיבה.	
ג.	ביתני חשמל, בקרה ותקשורת (כולל אנטנת שידור בגובה מקסימלי של 11 מ').	
ד.	מתקני טיפול במים.	
ה.	גנרטור ומבנה דיזל גנרטור.	
ו.	מיכל דלק ומאצרה.	
ז.	צנרת מים ומגופים, בכלל זה קווי גלישת חרום וניקוז.	
ח.	משטחי בטון.	
ט.	מבני עזר ומתקנים הנדסיים נלוים לצורך תפעול מתקני המים.	
י.	דרכי גישה, דרכי שירות וחניית בתחום השטח המיועד למתקנים הנדסיים תותר דרך גישה לשטח הגובל בשטח התוכנית ממזרח.	
יא.	גדרות.	
יב.	אמצעי הגנה ואבטחה.	
יג.	מערכת הגנה קטודית, לרבות מישרי זרם, שדה אנודות, קווי השקיה לשדה וקווי חשמל לשדה.	
4.1.2	הוראות	
א.	המאגרים, הבריכה ומתקנים אחרים יגודרו עפ"י הנחיות רשות המים, משרד הבריאות וקב"ט מקורות.	הוראות פיתוח
ב.	המתקן אינו מייצר שפכים ולכן אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא. יובטחו הסידורים להסדרת הניקוז בשטח התוכנית בפיקוח רשות הניקוז ומהנדס הוועדה.	ביוב וניקוז
ג.	לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה, למעט בעת הביצוע. ישוקמו פגיעות סביבתיות/נופיות עם תום פעולות הקמת המתקנים. עבודות עפר וניקוז: - החומר / הקרקע (שאינו יוגדר פסולת) שייחפר ישמש להקמת הסוללות בכפוף להתאמתו. - מיקום ערימות העפר בעת עבודות הביצוע יהיה בתחום המאגר ו/או בתחום שטח ההתארגנות - עודפי עפר, במידה וייוצרו, יועברו לאתר מוסדר - יש להמנע במהלך ביצוע העבודות מפגיעה במערכת הניקוז הטבעית שמחוץ לשטח התכנית, עקב פעולות שאינן כלולות במסגרת התכנית. - במידה ובתום העבודות יותרו חומרי מילוי וחפירה בשטח התכנית יש לפנותם לאתר מוסדר ולהציג את קבלות הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. שטח התארגנות ימוקם בצמוד ומצפון מזרח לשטח המאגר בשטח מופר, כמפורט בתכנית הנספח הנופי. בתום העבודות ישוקם שטח ההתארגנות על פי תכנית שיקום נופית באישור הוועדה המקומית.	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
ד.	במהלך הביצוע יעשה שימוש, במידת האפשר, בעודפי החפירה. עודפי עפר, אם ייווצרו, יופנו לאתר מוסדר לשם כך. ציוד עבודה תקני שלא יחרוג מתחומי עבודה שיוגדרו בשטח. האמצעים המומלצים למניעת מפגעי אבק בשלב ההקמה: - יש להקפיד על נקיטת אמצעים למניעת אבק, בעיקר בימים בהם צפויות רוחות חזקות שמהירותן עולה על 6 מ"שנייה. - יש לדאוג לייצוב של סוללות העפר (במהלך הקמתן) ודרכי	הוראות בזמן בניה

<p>הגישה לאתר ע"י הרטבה, יצוב בחומר כימי או כיסוי (בחומרים מאושרים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה).</p> <ul style="list-style-type: none"> - יש לכסות את עירומי העפר הזמניים ביריעות או להרטיבם. - יש לכסות את המשאיות המשנעות עפר אל המתחם או ממנו. - רצוי כי שפיכת החומר החלקיקי תעשה בגובה נמוך ככל הניתן. - דרכי הגישה בין המתקנים השונים בתוכנית, בזמן העבודה ובכלל, יהיו על בסיס דרכי עפר קיימות ולא תעשה בהם סלילה באספלט. - דרכי הגישה לאתר יורטבו (או ייוצבו בעזרת חומר מייצב), כך שתמנע התרוממות אבק ופיזורו בסביבה. - כל אתרי ההתארגנות ייכללו בתחום הקו הכחול של המאגר. 		
<p>תקני הרעש יעמדו עפ"י הנדרש בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין. רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר, למעט בעת הביצוע.</p>	מניעת רעש	ה.
<p>בתא שטח מס' 3, יותר המשך השימוש חקלאי הקיים בפועל בכל השטח או בחלקו. זאת עד לקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית זו.</p>	שימוש זמני	ו.
<ul style="list-style-type: none"> - בתא שטח מס' 3, בתחום השטח הכלוא בין קווי הבנין לבין דרך 4613, בנוסף להנחת קווי תשתית ודרכי גישה, יותר טיפול נופי בהתאם להנחיות הנספח הנופי. - שטח המתקנים יגודר בגדר היקפית בהתאם לדרישות הביטחון והבטיחות. - יותרו כל פעולות השיקום הנופי הדרושות, כולל שטח מחנה הקבלן לאחר גמר העבודה, בהתאם לעקרונות שהותוו בתכנית זו והוגשו בתכניות הנספח הנופי. - עבודות העפר במאגר יעשו ככל האפשר באיזון של חפירה ומילוי. התכסית העליונה של המדרונות החיצוניים בסוללות תחופה באדמה גננית אשר תשמש כמצע גידול. - סביב המתקנים ישולבו עצים ושיחים אשר יסתירו את המתקנים. נטיעת עצים ושתילת שיחים תתאפשר בשולי המאגר מחוץ לתחום הגדר. - סוג הצמחיה יהיה בהתאמה לחברת הצומח המקומית. רשימת הצמחים לשימוש בטיפול הנופי במאגר תאושר על ידי האקולוג. - במסגרת עבודות הפיתוח תבוצע השמדת המינים הפולשים הקיימים באתר כדוגמת השיטה המכחילה. במסגרת עבודות התחזוקה השוטפת יש למנוע התפשטות של מיני צומח פולשים במידה ויתנחלו בשטח. - למניעת זיהום אור העשוי להפריע לפעילות בע"ח, מערכת התאורה במאגר תכלול תאורה באזור המתקנים בלבד באופן המגביל את זליגת האור לכיוון השטח הפתוח הגובל באזור המתקנים. 	פיתוח נופי	ז.
<ul style="list-style-type: none"> - שימוש, או אחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים) בכמות הנדרשת להיתר רעלים (עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), יותר רק אם יינתן לכך אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. - שימוש במאצרה יחייב במאצרה בנפח של 110% לפחות מהמיכל שיוצב בתוכן. 	חומרים מסוכנים	ח.
<p>גובה המתקנים לא יעלה על רום טופוגרפי של 97 מ' מעל פני הים.</p>	רום טופוגרפי	ט.
<p>שטח המתקנים יוקף על ידי גדר. על הגדר יתלו שלטי אזהרה. תוכן הכתוביות "מאגר מים, הכניסה אסורה, סכנת טביעה" וכן סימון גולגולת לאזהרה. המתקנים יהיו נעולים והמפתחות ימצאו אצל המנהל האחראי. על השער ייתלה שלט כמפורט לעיל, וכן שלט עליו יירשם שמו וכתובתו של האחראי.</p>	בטיחות	י.
<p>יש לבצע את החישוב הסיסמי להסתברות של 0.04% (1: 2500)</p>	הגנה מפני	יא.

סיכונים	<p>במקום 0.2% (1: 450). בהתאם לכך התכנון יהיה שמרני יותר. מבנה הסוללות ושיפועיהן יותאם להסתברות זו.</p> <p>- יש לבצע הידוק של סוללת המאגר בליווי פיקוח צמוד שיכלול לקיחת דוגמאות לצורך בדיקות של מדגמי קרקע מהודקת במעבדה.</p> <p>- במהלך התכנון המפורט של המאגר יש לשים דגש על מערכת ניקוז מתאימה/קפדנית ופילטר מתאים המאפשר הולכת מים באופן מבוקר במקרה של דליפה מהמאגר.</p> <p>- כחלק מהליך התחזוקה יש למנוע כניסה לשטח המאגר באמצעות גדר, שער ואמצעי בטחון אחרים.</p> <p>- בהתאם לדרישת המשרד להגנת הסביבה, יבוצע סקר תגובת אתר בהתאם להנחיות מפת הגברות שתית חריגות המופיעות בתקן ת"י 413, כתנאי למתן תוקף לתוכנית. המלצות הסקר תוטמענה בתכנון טרם מתן התוקף.</p>
---------	--

4.2	שם ייעוד: מגבלות בניה ופיתוח.	
4.2.1	שימושים	
א.	כהגדרתם בתכניות תקפות החלות על השטח.	
ב.	הקמה, תפעול ואחזקה של קווי מים ותשתיות מים, לרבות קווי ניקוז וגלישה, שסתומי אוויר, מגופים ומדי מים, מתקני הגנה למים, לצנרת ולאביזרים, דרכי גישה ושירות, מתקני הגנה קטודית וגידור המתקנים, ככל שידרש.	
4.2.2	הוראות	
א.	כללי	על שטחים אלה יחולו הוראות והשימושים שנקבעו בתכניות התקפות. בכל סתירה בין הוראות התכניות התקפות לאמור לסעיף זה, יגברו הוראות סעיף זה.
ב.	רצועת אחזקה למתקני מים	בתחום רצועת האחזקה יונחו צינורות מים, מתקני מים ומתקני הגנה רחב רצועת האחזקה לא יעלה על 30 מ', כמפורט בתשריט. יותרו עבודות חפירה, חציבה ומילוי, עבודות שיקום וכל עבודה נדרשת להקמה ותחזוקה שוטפת של קו המים.
ג.	מגבלות פיתוח מעל צינור מים	על אף האמור בכל תכנית אחרת, הקמת מבנים קבועים או ארעיים תותר רק לאחר קבלת אישור בכתב מחברת המים הלאומית. קווי ומגבלות הבניה בהתאם לתשריט ולא יותר מ- 30 מ'. נטיעת עצים או צמחים אחרים עמוקי שורש (בעומק העולה על 70 ס"מ), תותר לאחר קבלת אישור חברת המים הלאומית בכתב.
ד.	מגבלות פיתוח מעל מתקן להגנה קטודית	על אף האמור בכל תכנית אחרת, בתחום רצועת האחזקה להגנה קטודית המוגדרת בתא שטח מס' 9, אסור להטמין מבני פלדה תת-קרקעיים וצנרת פלדה, אלא בתאום ואישור מגיש התכנית.
ה.	זכות מעבר וזיקת הנאה	בתאי שטח מס' 4-8 תובטח זכות מעבר לתשתיות וכלי רכב (לצורכי תחזוקה) כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
ו.	מסדרון תשתיות ת"ת	תותר העברת תשתית קווית אחרת ובלבד שהעברתה לא תפגע או תמנע העברת קווי מים והיא תעשה תוך תאום מלא עם חברת 'מקורות' ו/או מפעיל המתקנים. הנחת קווי ביוב, קווי קולחין ודלק, קווי גז טבעי וכן השקיה בקולחין יותרו בכפוף לקבלת אישורים ממגיש התכנית, משרד הבריאות וכל גורם אחר שאישורו נדרש על פי כל דין. פעולות הנדרשות לצורך אחזקת קווי תשתית יתואמו עם חברת המים הלאומית.

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית.	
4.1.1	שימושים	
א.	כהגדרתה בתכניות תקפות החלות על השטח ועפ"י התוספת הראשונה לחוק.	

ב.	עבודות לביצוע והקמה של קווי מים ותשתיות קוויות אחרות, לרבות קווי גלישה וניקוז.	
4.1.2	הוראות	
א.	כללי	על שטחים אלה יחולו הוראות והשימושים שנקבעו בתכניות התקפות. בכל סתירה בין הוראות התכניות התקפות לאמור לסעיף זה, יגברו הוראות סעיף זה.
ב.	רצועת העבודה	השטח התחום בין גבול התכנית לגבול מגבלות לפיתוח מגדיר את גבולות רצועת העבודה. לא יותרו עבודות חפירה ולערום לצורך הנחת מתקני המים מחוץ לשטח התחום.

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת.	
4.4.1	שימושים	
א.	מעבר כלי רכב כהגדרת תמ"א 3 וגז/ 567 א.	
ב.	מעבר תשתיות.	
4.4.2	הוראות	
א.	על פי הקבוע בתוכנית גז/ 567 א.	
ב.	קו בנין	לענין חיבור דרך הגישה למתקנים ההנדסיים לדרך מס' 4613, קו הבנין יוגדר כ- 0 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדיונס נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי			
																	עיקרי	שרות	
מתקנים הנדסיים	1 בריכה ותחנה	56,268	-	-	-	460	460	לי"ר	לי"ר	0.81	460	-	-	-	460	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
	2 קדוח ירקון קיים	1,261	-	-	-	20	20	לי"ר	לי"ר	1.58	20	-	-	-	20	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
	3 מאגר קולה.	111,574	-	-	-	-	-	לי"ר	לי"ר		220	-	-	-	220	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
סה"כ											700				700				

**לא כולל גובה אנטנות בהתאם להוראות ס"ק 6.5.2.

***לא כולל גובה סוללות עפר.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר שתכלול:

- 6.1.1 תכנית בינוי המציגה את גודל המבנים ומיקומם ודרכי הגישה הפנימיות.
- 6.1.2 היתרי הבנייה יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.3 תנאי להיתר בניה למתקן המצוי עפ"י בדיקת מהנדס הועדה המקומית במרחק הקטן מ 300 מ' ממבנה מגורים, או ממבנה ציבור קיים או מתוכנן, יהיה אישור מומחה לנושא רעש, שהפעילות במתקן נשוא ההיתר, לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים – רעש, וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור. היתר הפעלה (טופס 4) במקרה זה, יותנה באישור מומחה לנושא רעש כי הותקנו במתקן נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המותרים.
- 6.1.4 בקשה להיתר בניה תכלול טבלת מאזן חפירה ומילוי בהתבסס על צפי עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי עודפים לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין.
- 6.1.5 היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים. תובטח מניעת זיהום הקרקע בעת מילוי מיכל הדלק ע"י כך שהמילוי יתבצע בשטח המאצרה, או ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמיים. משטח כאמור יהיה בשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/ שומן והוא יופרד באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה חדירה של נגר מסביבת המשטח אליו. בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל, או בחדר שריצפתו תואמת לדרישת איטום משטח כנ"ל.
- 6.1.6 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- 6.1.7 הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז באזור.
- 6.1.8 היתר הבניה יכלול נספח נופי מפורט, פרוט אמצעים לשיקום נופי, גינון ונטיעות, מערכת השקיה וכדומה. תכנית השיקום הנופי תערך בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי לתכנית זו.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור התכנית על ידי חב' "נתיבי ישראל". ביצוע החיבור ע"פ הנ"ל יהיה תנאי להפעלת המתקן.
- 6.1.10 תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת סקר ומיפוי הפסולת לרבות החלופות לטיפול ואישור המשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.11 תנאי להיתר בניה יהיה הטמעת המלצות הסקר והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעיגון הטיפול בפסולת.
- 6.1.12 מבנה המחצבה- המבנה ששימש בעבר למחצבת ברקת יהיה מחוץ לתחום הגדר של המאגר.
- 6.1.13 הצורך בתיק תיעוד ייקבע בתיאום ושיתוף יועצת השימור של לשכת התכנון המחוזית. וזה יהיה חלק מתנאי הבקשה להיתר בניה.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני

התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
-	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.3. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה ובהתאם להוראות תמ"א 36 התקפה לעת מתן היתר בניה.

6.4 הגבלות בנייה בגין תמ"א 2/4 תוכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון

6.4.1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות לעניין הגבלות בנייה בגין גובה המגנליה ומיכשול דקיק, גובה המישור הקוני ומיזעור סכנות ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

6.4.2. הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני היס

<p>כולל כל חלקי המבנה, לרבות מיתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות כמפורט בסעיף 6.5.2 להלן, רום עליון של מנופים ועגורנים לבנייה וכיו"ב, נמוך ב- 15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p> <p>6.4.3 תנאי להקמת עמודי תאורה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה לתכנית התאורה, לצורך מניעת סינוור המטוסים.</p> <p>6.4.4 תנאי להיתר בנייה יכלול פירוט אמצעים למניעת משיכת ציפורים לשם מניעת סכנה לתעופה ותיאור מנגנון הניטור והתחזוקה של אמצעים אילו.</p> <p>6.4.5 תנאי להיתר בנייה ובקשות להקלה בתחום התוכנית הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p>

6.5 הוראות בעניין זכויות והוראות בנייה
<p>מגבלת גובה מבנים לא תחול על אנטנות ומתקנים נילוים. מגבלת רום טופוגרפי בהתאם לסעיף 4.1.2 (ט') תחול גם על גובה אנטנות, ובתנאי שלא יחרגו מהגובה המירבי המותר על פי הוראות תמא/2/4 וכמפורט בסעיף 6.4 לעיל.</p>

6.6 הוראות בנושא עתיקות
<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. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.7 הוראות בנושא שימור מי נגר עילי
<p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית.</p>

6.8 הוראות בנושא פיתוח נופי
6.8.1 הפיתוח הנופי ואחזקתו באחריות 'מקורות-חברת מים בע"מ', ובכלל זה טיפול במינים פולשניים. טיפול במינים פולשים יהיה בתאום עם רט"ג.
6.8.2 כל שינוי מהותי בתכניות שידרש במהלך העבודה יחייב אישור ותיאום מראש עם אדריכל הנוף.
6.8.3 טרם תחילת הביצוע, יוכנו תכניות מפורטות לפיתוח ולשיקום נופי. תכנית השיקום הנופי תיערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי.
6.8.4 ביצוע עבודות השיקום הנופי יושלם לאחר עבודות בנית המאגר ומתקניו.
6.8.5 שינויים בתכניות בזמן ביצוע העבודות – כל שינוי מהותי בתכניות שידרש במהלך העבודה יחייב אישור ותיאום מראש עם אדריכל הנוף.
6.8.6 טרם תחילת הביצוע תוכן תכנית פיתוח ושיקום נופי מפורטת על פי עקרונות התכנית. בסמכות הועדה להנפיק היתרי בנייה בתחום התכנית. תוכן תכנית בינוי עדכנית בקני"מ 1:1000 על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית, הכוללת: עבודות עפר מתוכננות, העמדת המבנים, חתכים אופייניים, הסדרת הדרכים המתוכננות.
6.8.7 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.
6.8.8 תיאסר פגיעה בתוואי מסילת הרכבת ההיסטורית העובר בסמוך לשטח העבודות.

6.9 הפקעה
"מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית או למגיש התכנית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל."

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מתחם (המאגר הדרומי ומתקניו), שטח התארגנות, מתקני הגנה קטודית, קווי המים ותחנת השאיבה.	

7.2 מימוש התוכנית

תוך עשר שנים מיום קבלת תוקף.

8. חתימות

תאריך: 20.8.14	חתימה: רכז נוקדם	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 520010869	מרחב חירום רמלה	תאגיד/שם רשות מקומית: מקורות - חברת מים בע"מ מרחב מרכז	

20.8.14 Goldk
 תהל מהנדסים יועצים בע"מ
 מספר תאגיד: 520010869

תאריך: 20.8.14	חתימה: תהל	שם: לייזרוביץ נתי	עורך התוכנית
		תאגיד: תהל מהנדסים יועצים בע"מ	

תאריך: 20.8.14	חתימה: רכז נוקדם	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 520010869	מרחב חירום רמלה	תאגיד: מקורות - חברת מים בע"מ מרחב מרכז	
תאריך:	חתימה: זרחב לייזרוביץ-רמלה	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז מרכז	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	