

2000790897-1

תכנית מס' ג/21254

מבא"ת 2006

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
15-07-2015
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
ג'ת"ק
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21254

שם תוכנית: תוכנית למתקנים הנדסיים "מאגר מולדת 2"

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: הגלבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
1506
אישור תכנית מס' ג/21254
ביום 15.7.15
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - ז"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/21254
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית לשינוי יעוד של קרקע חקלאית לקרקע למתקנים הנדסיים לטובת מאגר אגירה למים שפירים, מי שיטפונות, מי גאיות וקולחים ברמת טיהור שלישונית שמקורם ב"תשלובת הקישון", כחלק ממפעל השבת מים בעמק חרוד .

מים אלו מיועדים להשקיה חקלאית של השטחים באזור.

האתר הנבחר משמש לעיבוד חקלאי עונתי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית תוכנית למתקנים הנדסיים "מאגר מולדת"

מספר התוכנית

293.251 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 2.7.2015

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
		קואורדינטה X	242750
		קואורדינטה Y	724500
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א גלבוע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	יזרעאל
		יישוב	מולדת
		שכונה	ל.ר
		רחוב	ל.ר
		מספר בית	ל.ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23205	מוסדר	חלק מהגוש	-	16,17
23208	מוסדר	חלק מהגוש	-	6
23251	מוסדר	חלק מהגוש	-	62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8

מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.05	5474	התכנית כפופה להוראות התכניות	כפיפות	תמ"א 35
15.7.03	5206	התכנית כפופה להוראות התכניות	כפיפות	תמ"א 34
5.12.06		התכנית כפופה להוראות התכנית	כפיפות	תמ"א 37/ב
25.09.07		התכנית כפופה להוראות התכנית	כפיפות	תמ"א 37/ב/1
30.7.07	5696	התכנית כפופה להוראות התכניות	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		וינשטין ועדיה	02.07.2015	ל"ר	19	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		וינשטין ועדיה	02.07.2015	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		ארגון עובדי המים	12.2014	ל"ר	27	ל"ר	מנחה	מסמך סביבתי
		וינשטין ועדיה	02.07.2015	1	ל"ר	1:1500	מחייב	נספח נופי
		צפדיר וינשטין יועצים	02.07.2015	2	ל"ר	1:1250	מחייב	תוכנית בנינוי הנדסית
		וינשטין ועדיה	02.07.2015	1	ל"ר	1:5000	רקע	נספח גישות

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 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6511110		04-6511112	ד.ג.גלבוע 19130	תאגיד	רשות מקומית מושב מולדת				
		04-6551451		04-655200	ד.ג.גלבוע 19134		ועדה מקומית לתכנון ולבניה גלבוע				

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
	04-6533308		04-6534053	מועצה אזורית גלבוע 18120		אגודת המים השיתופית עמק חרוד				

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
	04658213		04658211	מלון פלאגיה רח' חרמון פינת כרמל נצרת עלית		ממ"י				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי ויועץ נוף
gl@zwwv.com	036241216	0543102120	036241215	יילסון 6 תל אביב						אדריכל	
	03-6024112		03-6024110	רח' קויפמן 2 תל אביב			436			מודד	
motif@gan.org.il	03-6484418	050-3750674	03-6484438	ת.ד 10206 פי"ת 49002	ל.ר	ל.ר			ארוג עובדי המים		יועץ סביבתי
zw@zwwv.com	036241216		036241215	יילסון 6 תל אביב 61141					מהנדס צפרי וינשטין יועצים		יועץ הנדסי

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

שינוי ייעוד קרקע מחקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים בשילוב מתקן תצפית לציפורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת יעוד קרקע למאגר מי קולחים.
- 2.2.2 קביעת רשימת תכליות.
- 2.2.3 קביעת הוראות בנייה ופיתוח שטח.
- 2.2.4 קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.
- 2.2.5 קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
- 2.2.6 קביעת זכויות בניה לתחנת שאיבה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	293.251 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				ל.ר	מ"ר	מגורים
				ל.ר	מס' יחיד	
				ל.ר	מ"ר	דיוור מיוחד
				ל.ר	מס' יחיד	
				ל.ר	מ"ר	מסחר
				ל.ר	מ"ר	תעסוקה
				ל.ר	מ"ר	מבני ציבור
				ל.ר	חדרים	תיירות /
				ל.ר	מ"ר	מלונאות

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 יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
כ.ר	1000	שטח חקלאי ומתקנים הנדסיים
	10-11	דרך מוצעת

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

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
99.94	293,064.30	100	293,251.92	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
0.06	187.62			דרך מוצעת
100	293,251.92	100	293,251.92	סך הכל

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים	
1.	מאגר
2.	מתקנים הנדסיים למים וקולחים
3.	תחנות שאיבה
4.	מתקני טיפול למים וקולחים
5.	צנרת, מבני חשמל, בקרה, ניטור ומתקנים נלווים
6.	דרכי שירות, דרכי תפעול וחניות.
7.	הקמת מתקן תצפית לציפורים בחלקו הצפון מערבי של אתר המאגר.
4.1.2 הוראות	
1.	פיתוח תשתית יובטחו הסידורים להסדרת הניקוז בשטח התכנית. המאגר יאטם ביריעות יעודיות למניעת דליפות לקרקע. יותקנו מערכות ניטור דליפות.
2.	פיתוח ושיקום נופי שטח המתקנים יגודר בגדר היקפית בהתאם לדרישות הבטיחות. סביב המאגר יותרו כל פעולות השיקום הנופיות הדרושות (קירות, מסלעות, נטיעות וכדומה) עפ"י נספח נופי ועפ"י תוכנית פיתוח נופי. תאורת המאגר לרבות חדר חשמל, תתוכנן כלפי פנים באופן שלא תיצור מטרדים לסביבה. - עבודות עפר וניקוז: - עודפי עפר, במידה וייוצרו, יועברו לאתר מוסדר או ישולבו בעבודות הפיתוח הנופיות. שטחי התארגנות: שטח התארגנות להקמת המאגר יהיה בתחום התכנית. מיקומו המדויק ופרטיו יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
3.	בטיחות - שטח המתקנים יוקף ע"י גדר, המתקנים יהיו ונעולים. המפתחות ימצאו אצל המנהל האחראי. על השער ייתלה שלט, כמפורט לעיל, וכן שלט עליו יירשם במדויק שמו וכתובתו של האחראי עפ"י רשות המים לשעת חירום. - תבוצע מערכת בקרה אלחוטית.
4.	דרכים וגישה - הגישה תהיה מדרך חקלאית ממערב למאגר המוצע. - יותרו דרכי תפעול ושירות וחניות בתחום שטח המאגר.
5.	תכנית גובלת תמ"א 37 ב' - התוואי המסומן בתשריט (גובל מצפון) מיועד למערכת הולכת הגז הטבעי ויחולו עליו הוראות תמ"א 37/ב ונגזרותיה. כל הקמת מתקן וכל עבודה המתוכננים בתחום תכנית זו מחויבים בתאום מול בעל רישיון ההולכה לגז בלחץ גבוה.
6.	בניה - סה"כ זכויות בניה 200 מ"ר מיעודים עבור הקמת תחנת שאיבה. כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.
7.	פיתוח סביבתי - כל השטחים סביב המאגר ישוקמו ויוחזרו לשימוש חקלאי. - בהנחיית המשרד להגנת הסביבה הצמחייה שתינטע סביב המאגר בשיקום הנופיות, תהייה צמחייה טבעית מקומית בלבד לפי הנחיות אקולוג רט"ג. - יש להקים את גדר המאגר טרם פריסת יריעות האיטום על מנת למנוע כניסה ולכידה של חיות בר מתחת ליריעות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			על פי המסומן בתשריט	על פי המסומן בתשריט		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
על פי המסומן בתשריט	על פי המסומן בתשריט	על פי המסומן בתשריט	1	1	1	1	4	4	0.06	לר	לר	0.06	200	-	-	-	293.060	1000	מתקנים הנדסיים	

* סה"כ זכויות בניה 200 מ"ר מיועדים עבור הקמת תחנת שאיבה. כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה או על פי החלטת מוסד תכנון, ובתחום המגרש.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הוראות שימור נגר עילי

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ניקוז בתנאים:

1. פתרונות הניקוז יתוכננו באופן משולב בפיתוח הנופי.
2. נגר המגיע מגגות, מכבישים וממשטחים שאינם מיועדים לטיפול ישיר בחומרים אחרים, ייאסף וינותב בתעלות סגורות או/מסובכות/ פתוחות, להחדרה או מערכת הניקוז המקומית. על פי הנחית מהנדס הועדה המקומית
3. מי נגר מעורבים בחומרים אחרים ויאספו בנפרד ע"י סבכות וקולטנים למערכת הטיפול המקומית בשפכי האתר.

6.4 חומרי חפירה ומילוי וטיפול בפסולת בנייה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
 - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2 בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
 - 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.5 תשתיות

ניקוז
הבטחת ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה האזורית ורשות הניקוז, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
לא תהיה פגיעה בעצים בוגרים.

6.7 חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):
א. 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. **איסור בניה בקרבת מתקני חשמל**
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. 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/א הקרוב ביותר של המבנה.

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

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת

אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

6.8. פיתוח נופי

- א. תכנית לפיתוח ולשיקום נופי תצורף לבקשה להיתר. תכנית השיקום הנופי תערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי.
- 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 שידרש במהלך העבודה יחייב אישור ותיאום מראש עם האדריכל.
- ד. מניעת חריגות בביצוע - לא תותר כל חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים, אלא באישור ותאום מראש עם המפקח והאדריכל. לצורך כך יסומנו היטב קווי הדיקור בכל מהלך הביצוע.
- ה. אחזקה שוטפת וטיפול במינים פולשניים - יזם התכנית יהיה אחראי לאחזקה שוטפת של השיקום הנופי וטיפול במינים פולשניים כמפורט בתכנית השיקום הנופי.
- 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.

6.9. תנאים להוצאת היתר בנייה

- א. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם רשות הגז הטבעי וחברת נתיבי גז טבעי בישראל.
- ב. לא תותר כל עובדה בתחום מערכת הולכת הגז הטבעי ללא קבלת היתר חפירה מחברת נתיבי הגז הטבעי. לא תבוצע כל עבודה בהיתר חפירה כאמור, אלא במתן הודעה מוקדמת של 7 ימים מראש לחברת נתיבי הגז הטבעי.

6.10. חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור התכנית תוכן תוכנית לצרכי רישום, בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב, ערוכה וחתומה על ידי יושב ראש הועדה המקומית התואמת גבולות המגרשים המוצעים בתכנית זו.

6.11. הנחיות סביבתיות

- א. יש להקפיד שהפגיעה בסביבה בזמן ההנחה של קווי ההולכה תהיה מינימאלית.
- ב. יש להימנע מפגיעה בעצים.
- ג. יש לפזר את עודפי העפר בהתאמה לשטח.
- ד. יש ליצור ערמות רק במידה ויש תכנית לניצול העפר בטווח זמן קרוב.
- ה. שיקום נופי יהיה חלק ממערך התכנון והביצוע.
- ו. יש לבסס את תכנון הנוף על נטיעה וזריעה של צמחייה רדודת שורש.
- ז. יש לבסס את התכנון על ניקוז דרכים לדופן החיצוני של סוללות המאגר.
- ח. הנחיות ניטור ותחזוקה:
 1. אם תהיה נזילה מהמאגר שלא דרך קרקעיתו, תותקן מערכת לשאיבת הנוזל, חזרה למאגר.
 2. יש להתקין מדי מוליכות והגבה רציפים בכניסה למאגר. מערכות ניטור אילו יותקנו כך שבמידה וערך ההגבה של הקולחים חורג מתחום 6-9 והמוליכות החשמלית עולה על 2 dS/m תיפסק הזרמת הקולחים למאגר.
 3. יש לבצע קידוחי ניטור במרחק שאינו עולה על 100 מ' מהפינה הדרום מערבית של המאגר ולדגום אחת ל-6 חודשים את המים לפרמטרים הבאים: חנקות, מוליכות, קוליפורמים. את הנתונים יש לרכז כחלק מהנתונים ההידרולוגיים של האזור.
 - ט. יש לשקם את כל השטחים מסביב למאגר ולהחזירם לשימוש חקלאי.

6.12. עתיקות

- המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות :
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית 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 כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית 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 ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- ו. המקרקעין שבנדון גובלים אתר עתיקות המוכרז כדין 3397/0 "חדד, ח" י"פ: 1925 עמ" 1826 מיום: 10/06/1973
- ז. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, לפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
- ח. תנאי רשות העתיקות למתן אישור לבצע עבודות הם כדלקמן :
1. בתחום השטח בו בכוונת היזם לחדור לתת הקרקע או לכסותה, על פי התשריט החתום בחותמת הרשות המצ"ב, יש לבצע חיתוכי בדיקה שמטרתם לאמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין.
 2. חיתוכי הבדיקה יבוצעו באמצעות מחפרון המותאם לעבודה ארכאולוגית (שהשינויים הוסרו מהכף האחורית שלו), ובפיקוח צמוד של ארכיאולוג מטעם הרשות.
 3. על היזם לדאוג על חשבונו להמצאות המחפרון במועד שיתואם בינו לבין הרשות, בהודעה בכתב לפחות שבעה ימים מראש. אם ברצון היזם שהרשות תספק את המחפרון, יהיה עליו לשלם אגרה עבורו.
 4. על היזם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן, וכן להפסיק את העבודה כל אימת שהמפקח יורה על כך.
 5. אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח.
 6. יהיה על היזם לשפות את רשות העתיקות עבור כל סכום שזו תאלץ לשלם בגין פגיעה במערכות תת-קרקעיות, זולת ביחס למערכות שמיקומן הודע לרשות מראש ובכתב, ואף על פי כן הורה המפקח על חפירה שתפגע בהן. וכן יהיה על היזם לשפות את הרשות בגין כל נזק מכל סוג, שייגרם למאן דהו, כתוצאה מביצוע החתכים, זולת אם נגרם נזק כתוצאה ישירה ובלעדית של קיום הוראה מפורשת ורשלנית של המפקח בשטח.
 7. יש לעמוד בכל תקנות והוראות הבטיחות של חוקי הבניה ועל פי כל דין.
- ט. תנאי רשות העתיקות נקבעים בהתאם לטיב והיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתכנית העבודה. שינוי בתכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צורך לבצע כתנאי למתן אישור.
- י. אם במהלך ביצוע החתכים יתגלו עתיקות הראויות, לפי שיקול דעתה של הרשות לחפירה, תודיע הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מידית, תבצע הרשות חפירה ותיידע בהקדם האפשרי, הן לגבי סכום האגרה שיהיה עליכם לשאת בגינה.
- יא. לצורך ביצוע עבודות מקרקעין יש להזמין ביצוע פיקוח על חיתוכי בדיקה בהתאם לתאריכים אותם יש למסור לרשות בהודעה בכתב בטופס מתאים לפחות שבוע מראש.
- יב. יש לשלוח לרשות, יחד עם טופס הזמנת עבודה, קבלות חתומות מבנק הדואר המעידות על תשלום האגרות.
- יג. יש לשלוח לרשות העתק מלשכת מרשם המקרקעין (נסח טאבו) או מסמך אחר המעיד על בעלי זכות ההחזקה במקרקעין, ועל זכותם להזמין את הרשות לבצע החפירות בשטח.
- יד. הכרזת השטח כאתר עתיקות מוכרז תישאר בעינה גם לאחר ביצוע החתכים ומבלי תלות בעתיקות שיחשפו או לא יחשפו במהלך ביצוע החתכים.

6.13 הוראות למזעור השפעה על הסביבה בתקופת ההקמה והפיתוח והתפעול השוטף

א. שלב ההקמה והפיתוח:

1. רעש: הרעש שמקורו בעבודות הבניה וההקמה יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר מצידוד בנייה – 1979.
2. אבק:

- מניעת אבק בעת העבודות על ידי הרטבת משטחי העבודה וכינוס חומרי החפירה בערמות יעודיות.

- אתר ההתארגנות והשפיכה הזמני יסומן בתכנית הנספח הנופי, כפי שיקבע בתיאום עם המועצה ובפיקוח אדריכל הנוף. לאחר פינוי עודפי העפר ישוקם אתר הסילוק עפ"י הוראות ולשביעות רצונו של אדריכל הנוף.

- שימוש במגרסה:

- מקור החומר שיטופל יהיה אך ורק מתחום התוכנית המאושרת.
- החומר שיטופל יכלול אך ורק עודפי עפר וחומרים אינרטיים.
- מיקום מתקן הגריסה הנייד יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ויסומן בבקשה להיתר הבניה.
- גריסת פסולת הבניין תעשה על ידי קבלן בעל רישיון עסק לעיבוד, ניצול ומיחזור פסולת (פריט 5.1. ג' בחוק רישוי עסקים).
- גריסת הפסולת תעשה באופן שאינו מייצר מפגעי אבק ורעש בהתאם לתקנות ולתנאים ברישיון העסק. במידת הצורך יותקנו מתקני ערפול והתזה ואזור הגריסה יגודר.
- במידה ויידרש שימוש בפסולת הבניין הגרוסה לשימוש כמצעים/מילוי היא תהייה נקייה משאריות לכלוך ופסולת ותועבר לשימוש על פי כל דין, לרבות ת"י 1866, ת"ת 30 וחוברת "תנאי סף לקרקעות מזוהמות" של המשרד להגנת הסביבה משנת 2004.
- פסולת שאינה ניתנת למיחזור ו/או שימוש חוזר תונח בתוך כלי קיבול אטום לחלחול תשטיפים ותפונה מיידית מהאתר לאתר סילוק מאושר ומורשה על פי כל דין.
- בתום תקופת העבודות יועברו למשרד להגנת הסביבה אישורי הטמנה ו/או אסמכתאות בגין הפסולת שפונתה במהלך.
- בתום עבודות הגריסה יוחזר שטח מתחם הגריסה לקדמותו ולא יוותרו במקום מערומי פסולת או מצבורי פסולת בניין גרוסה.

3. פגיעה בשטחים טבעיים:

- מילוי אחרי הדרישות הנופיות ובכלל זה ביצוע נטיעות ושתילות.
- הגישה למתקנים לתפעול שוטף תתבצע דרך הדריס הקיימות בלבד.
- מעת לעת ובעיקר לפני העונה היבשה יעשה שימוש בחומרים המדכאים היווצרות אבק המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- האתר יגודר בגדר על פי הנחית נספח הנוף ולא יהיה שימוש בשטחים גובלים מעבר לתחום הגידור.

4. גלישת שפוכת:

סימון בבקשה להיתר שטחים טבעיים המיועדים לשימור הסמוכים לתחום שטח העבודה ויצורף פרט שילוט אזהרה למניעת הפגיעה בשטחים הפתוחים הגובלים בכל מהלך ביצוע העבודות.

5. פריצת דרכים:

- לא תיפרצנה דרכים חדשות.
- הדרכים הקיימות כיום תשמנה לגישה בעת ההקמה ולעת התפעול השוטף.
- יבוצע פילוס פני משטח הדרך בשיפוע רוחבי של 1.5%.
- הידוק שתית הדרך ופיזור מצע סוג א' מהודק.
- הדרכים תשמנה גם כדרכי תחזוקה ותפעול של האתרים. על מנת למנוע אבק מוצע שימוש בחומרים המדכאים היווצרות אבק המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6. מניעת דליפות : איטום ההברכות והמאגר למניעת דליפות כמפורט בפרקים 7.4.2 במסמך הסביבתי.

7. פיתוח סביבתי :

- כל השטחים סביב המאגר ישוקמו ויוחזרו לשימוש חקלאי.
- בהנחיית המשרד להגנת הסביבה הצמחייה שתינטע סביב המאגר בשיקום הנופי, תהייה צמחייה טבעית מקומית בלבד לפי הנחיות אקולוג רט"ג.
- יש להקים את גדר המאגר טרם פריסת יריעות האיטום על מנת למנוע כניסה ולכידה של חיות בר מתחת ליריעות.
- בהנחיית רט"ג יש להשתמש בעצי שיזף ושיזף השיח על מנת שסוללות העפר ישתלבו בנוף. לבקשת רט"ג יש להצניע את המאגר מחד ומאידך לשלבו בנוף הקיים.

ב. תפעול שוטף :

1. הנחיות לתפעול :

- אחסון חומ"ס על גבי מאצרות ובהתאם לדרישות היתר רעלים.
- קבלת אישור הממונה על הקרינה הסביבתית להפעלת שנאי חשמל.
- ביצוע בדיקות תקופתיות על פי נוהל בקרה והפעלה על פי ההנחיות שבניספח 23 במסמך הסביבתי.
- טיפול תקופתי ושיקום תשתיות.
- ניטור ובקרה :
 - ניטור קולחים ביציאה מהמט"ש ומנעת כניסת קולחים שלא עומדים בדרישות השקייה בלתי מוגבלת.
 - הפעלת מערכת ניטור לקולחים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
 - הפעלת מערכת בקרה אוטומטית לדיווח גלישות.
 - רעש : בהיתר הבניה יקבע כי הרעש מפעילות מתקן ההתפלה והמאגרים יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"נ.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לר		

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים

8. חתימות

תאריך: 15/7/2015	חתימה:	שם: מושב מולדת	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: מולדת כפר בני ברית מושב שיתופי חקלאי בע"מ		תאגיד/שם רשות מקומית: מושב מולדת 570002634	
תאריך: 14.7.15	חתימה:	שם: ועדה מקומית לתכנון ובניה גלבוע	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: תכנון ולבניה גלבוע 500223086		תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה גלבוע	
תאריך:	חתימה:	שם: גיל ועדיה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: וינשטין ועדיה אדריכלים וינשטין ועדיה אדריכלים בע"מ	
תאריך: 14/7/2015	חתימה:	שם: אגודת המים השיתופית עמק חרוד	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: אגודת המים השיתופית עמק חרוד	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	