

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-0937318

תחנת כח כוכב הירדן - שינוי תוואי דרך הגישה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
עמק המעינות  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

עם התקדמות התכנון המפורט של המתקן, התברר שלצורך יעול תפקודי, יש צורך לאחד את מבנה המנהלה עם מבנה פיקוד ובקרה.  
ניוד הבינוי מאפשר להעביר את תוואי דרך הגישה הפנימית לאורך גבול שטח המתקן, ומאפשר כך רציפות של השטח התפעולי.  
שינוי זה לא מהווה שינוי לתת"ל 44, בהתאם לסעיף 6.9.1 של תכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת כח כוכב הירדן - שינוי תוואי דרך הגישה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית		
	202-0937318		
	17.892 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית		
62 א (א) (1), 62 א (א) (2)	לפי סעיף בחוק		
	היתרים או הרשאות		
	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק המעינות
קואורדינאטה X	251077
קואורדינאטה Y	722707

### 1.5.2 תיאור מקום

כ-200 מ' מערבה מצומת הדרכים מס' 90 ומס' 717

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

כוכב הירדן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22639	מוסדר	חלק		15
22643	מוסדר	חלק		14
22660	מוסדר	חלק		192
22669	מוסדר	חלק		18

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

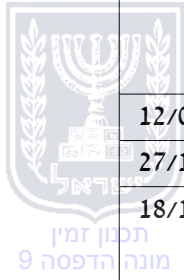
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688		כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב
11/12/2012	1514	6512	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 44 . הוראות תכנית תתל/ 44 תחולנה על תכנית זו. התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של תת"ל/44 תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתכנית זו.	כפיפות	תתל/ 44
30/07/2007	3711	5696		כפיפות	תממ/ 2 / 9



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאסף בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאסף בר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 31 11/02/2021	אליאסף בר	11/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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
	פרטי			כוכב אגירה שאובה בע"מ	הרצליה	(1)	11	09-7907000		yariv@starp s.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גלגלי הפלדה 11.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כוכב אגירה שאובה בע"מ	הרצליה	(1)	11	09-7907000		yariv@starps.co.il

(1) כתובת: גלגלי הפלדה 11.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאסף בר		אליאסף בר אדריכלים	תמרת	תמרת		04-6542786		office@eliasa ph.co.il
מודד מוסמך	מודד	אברהים גובראן	1050		כסרא- סמיע	(1)		04-9575520		ej@bezeqint. net

(1) כתובת: כרסא-סמיע ת.ד. 644.

**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
הועדה המקומית	ועדה המקומית תכנון ובניה עמק המעיינות
חצר טיפולית ומבנה מינהלה	חצר טיפולית לשרות מנהרת הגישה ומבנה מינהלה לשרות צוות תחנת הכח.
מאגרי מים, עליון ותחתון	מתחם חפור עם סוללות עפר וסכרים שנועד לאגירת מים לשימוש תחנת הכח וחקלאות.
צנרת מים	צנרת במינהור להובלת מים בין המאגרים בלחץ גבוה ולחץ עבודה, כולל מוצא מים עליון, בית שער עליון, מיכל איזון עליון הכולל נשם אוויר ומוצא מים תחתון.
קווי חשמל מתח עליון	רצועת מעבר לקווי חשמל דו מעגלים במתח של 161 ק"ו והמגבלות שהם מטילים.
תחמ"ש	תחמ"ש ומבנה פיקוד ותחזוקה לשרות קבלה והוצאה של אנרגיה חשמלית.
תחנת כח	תחנת כח הידרו-אלקטרית

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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי התוואי והרחבתו של דרך הגישה למתקן תחנת הכח, בתחום המתחם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל לכל יעוד קרקע ע"פ סעיף 62א(א1) של חוק התכנון והבניה. הרחבת והארכת דרך ע"פ סעיף 62א(א2) של חוק התכנון והבניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1009, 1008
דרך מאושרת	3013, 3003
דרך מוצעת	3015
מגבלות בניה ופיתוח	1011, 1010

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	1008
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3003
דרך / מסילה לביטול	מגבלות בניה ופיתוח	1011
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	1009, 1008
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3003
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3015
מבנה להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	1011, 1010
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	1009, 1008
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	3013, 3003
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	1011
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	1009, 1008

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	3,163	17.79
מגבלות בניה ופיתוח	3,160	17.78
מתקנים הנדסיים	11,455	64.43
<b>סה"כ</b>	<b>17,778</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,250.85	12.65
דרך מוצעת	1,462.35	8.22
מגבלות בניה ופיתוח	2,619.54	14.73
מתקנים הנדסיים	11,454.69	64.40
<b>סה"כ</b>	<b>17,787.44</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתא השטח 1008 : תחנת משנה לצורך תיאום החיבור בין תחנת הכוח לרשת החשמל הארצית לרבות מבנה פיקוד, בקרה ומנהלה.</p> <p>ב. בתא השטח 1009 : חצר תפעולית לשרות מנהרת הגישה לתחנת הכוח ומבנה מנהלת האתר</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בתא השטח 1008 : תותר הקמת תחנת השנאה על קרקעית לרבות שנאים, עמודים ותיילים, וכן מבני פיקוד ובקרה הכוללים חדרי פיקוד, בקרה, משרדים, מעבדה, בית מלאכה, שרותים ומלתחות, מגרש חנייה, מתקני קירור, גנרטורים, מצברים וכל הדרוש לצורך קבלת והוצאת אנרגיה במתח גבוה ומתח עליון. בתת-הקרקע תותר הקמת מנהרת מים לשימוש תחנת הכח. תכנון תא זה בכפוף למסמך קרינה לתחמ"ש מאושר ע"י המשדד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בתא השטח 1009 : תותר הקמת חצר תפעולית מרוצפת קבועה לשרות מנהרת הגישה לתחנת הכח, מבנה מנהלת האתר ומגרש חנייה. בתת הקרקע תותר הקמת מנהרת מים לשימוש תחנת הכוח.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תאי שטח 3013-3003 מיועדים לדרך פרטית לגישה לאתר התחמ"ש ולמבנה הפיקוד ולמבנה המנהלת האתר, לפורטל, למנהרת הגישה ולחצר התפעולית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. תותר הקמה של מנהרות צנרת מים מתחת לדרכים מוצעות.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תא שטח 3015 מיועד לדרך פרטית לגישה לאתר התחמ"ש ולמבנה הפיקוד ולמבנה המנהלת האתר, לפורטל מנהרת הגישה ולחצר התפעולית.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. תותר הקמה של מנהרות צנרת מים מתחת לדרכים מוצעות.</p>
<b>4.4</b>	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. כל השימושים וההוראות בהתאם לתמ"מ 2/9</p> <p>ב. בנוסף יותרו השימושים המפורטים להלן : בתחום תאי השטח 11-1010, הקמת מנהרות צנרת</p>



<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>	<b>4.4</b>
מים בלחץ גבוה ולחץ עבודה להפעלת תחנת הכח.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בתחום תאי השטח 11-1010, תותר בתת הקרקע הקמת מנהרות צנרת מים בלחץ גבוה ולחץ עבודה.</p> <p>ב. כל קידוח וכן השימוש בחומרי נפץ בתחום תאי שטח אלו, יחייב תיאום מראש- עד לעומק 10 מ' עם רט"ג ויזם התוכנית.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	0	0	0		8			280	0		350	10000	תחמ"ש ומבנה הפיקוד	1008	מתקנים הנדסיים		
0	0	0	0		5			150			250	2500	הצר תפעולית ומבנה המנהלה	1009	מתקנים הנדסיים		

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטח המצוין בתחמ"ש אינו כולל את מסדר החשמל הפתוח ואת קווי החשמל.
- מפלס הכניסה הקובעת משתנה לפי אופי המתקן ומיקומו, לכן אינו רלוונטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הוראות בדבר ביסוס</b></p> <p>הוראות בנושא סייסמיקה וביסוס מבנים :                  העבודה תבצע בהתאם לתקנים ישראלים רלבנטיים, ובהעדר תקן ישראלי, יוגש דו"ח המבהיר את אופן החישוב לרבות המקורות עליהם הסתמך עורך החישובים.                  חייבה הקמת המתקן על כל חלקיו הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הגוף המוסמך להפעלתו. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת הקו החלופי.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 גמישות להיתר</b></p> <p>לא תותר סטייה מהמסמכים המחייבים, למעט סטייה הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים או מאילוצי השטח ותת השטח, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורפו הסברים למהותה, לסיבות שהביאו לכך ולהשלכות הנובעות ממנה, והם יובאו לאישור הוועדה, לפני ביצוע.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p> <p>יש לשמור על האופי הצמחי הקיים בכל יחידת נוף לצורך הטמעת הפרויקט בסביבתו. במסגרת השיקום הצמחי, ייעשה שילוב בצמחיה מקומית בעלת אופי "חקלאי" בצמחית חורש ים תיכוני ובצומח השמורות. אלה יינטעו בהתאמה ליחידת הנוף בהן גובל שטח התכנון. רשימת הצמחיה תתואם עם רטי"ג</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>חניה ליד מבנה המנהלה תהיה על פי תקן משרד התחבורה ובתיאום עם המועצה האזורית עמק המעיינות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>א. מניעת חילחול- כל מתקני האחסון של שמן ודלקים, במבנה תחנת הכוח ובתחמ"ש, יותקנו בתוך מאצרות אטומות, ויפונו לאתרים מורשים על צפי כל דין.                  ב. כל מרכיבי התשתית בפרויקט יכללו אמצעים והוראות תחזוקה והתנהלות בעת רגיעה, אתרעה וכשל. דגש מיוחד יינתן לנוהל חירום למקרה של פריצת מים מהמאגרים</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הוראות פיתוח</b></p> <p>יחס לתוכניות אחרות                  השינויים המפורטים להלן לאיהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרו על פי כל דין, ונעשו בתיאום עם יזם התכנית :                  1. תכנית לשינויים בתוואי וברוחב דרכי הגישה הקבועות למרכיבי תחנת הכוח והמאגרים                  2. תכנית לשינוי בתחום מגבלות הבניה לקווי המתח העליון לאחר הקמת קווי המתח, ושינוי במיקום עמודי המתח העליון ובדרכי הגישה אליהם.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p> <p>הוראות בעניין שמירת מקורות מים עיליים ותחתיים :</p>	<p><b>6.8</b></p>

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
יינקטו האמצעים הטכנולוגיים המתאימים באתר למניעת פגיעה באיכות מי התהום ובאיכות מי הנגר העילי בעת התכנון, ההקמה וההפעלה	

<b>תוכנית שיקום</b>	<b>6.9</b>
<p>הנחיות לשיקום נופי ואקולוגי במאגרים ובמתקנים ההנדסיים:</p> <p>א. הנחיות לשיקום נופי:</p> <p>לצורך השיקום הנופי, תישמר אדמת החישוף הראויה בעירמות נפרדות ותפוזר בתחומי השטח בהתאמה לשטח ממנו בוצע החישוף וזאת עפ"י הנחיות אגרונום או אדריכל נוף.</p> <p>ב. הנחיות לשיקום אקולוגי:</p> <p>למניעת פגיעות בערכי הטבע באזורי שמורות טבע קיימות, או הנמצאות בשלב אישורים מתקדם, כולל פעילות הקמה בסמיכות לעין זיוון. העבודות יבוצעו תוך בקרת רט"ג.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
<p>1. תאומים ואישורים:</p> <p>א. אישור איגוד ערים לכיבוי אש (אמצעים לגילוי ומניעת אש), פיקוד העורף, משרד הבריאות, רשות העתיקות, רשות ניקוז ירדן דרומי, וכל אישור הנדרש ע"י רשות הרישוי.</p> <p>ב. תאום עם חח"י בנושא חיבורי חשצל, תחנת המשנה והולכת חשמל במתח עליון.</p> <p>ג. תאום של כל העבודות בשטח עם חברת נתג"ז, בדגש על מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, מעבר כלי רכב בכבישים בסמוך למערכת הולכה, הנחת תשתיות חוצות וסמוכות למערכת הגז הטבעי.</p> <p>ד. היתר על פי חוק הקרינה.</p> <p>ה. תיאום עם המועצה האזורית עמק המעיינות, רט"ג וקק"ל לפי העניין בדבר הכניסות לאתרי העבודה הקבועות והזמניות מדרך מס' 717, לרבות הבטחת גישה חפשית ורציפה בכביש לכלי רכב פרטיים ואוטובוסים.</p> <p>ו. אישור תשריטים לצרכי רישום.</p> <p>ז. תאום עם משרד הביטחון.</p> <p>2. מרכיבי הפרוייקט</p> <p>יותר מתן היתר בנפרד לכל אחד ממרכיבי הפרוייקט על פי החלוקה התפקודית הבאה, לאחר אישור תכנית בינוי כללית בקנ"מ שלו יפחת מ-500: 1:</p> <p>- התחמ"ש, מבנה הפיקוד וחצר התפעולית כולל מבנה המנהלה.</p> <p>- דרכים קבועות.</p> <p>- שטחי התארגנות לרבות דרכים זמניות.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.11</b>
<p>2. לא יינתנו היתרי בניה/הרשאות (למעט לקווי חשמל) אלא לאחר שיתקיימו התנאים הבאים ויוגשו מסמכים האלה על פי החלוקה התפקודית שצויינה לעי"ל:</p> <p>א. פרשה טכנית מפורטת הכוללת תאור המתקן ותפעולו, מאפייני שיטת התכנון והביצוע והחישובים הנלווים.</p> <p>ב. תכניות וחתכים בקנה מידה 1:1000, 1:500, 1:200, 1:100 ובקנה מידה 1:50 (אם ידרש) לפרוט של כל המבנים מעל ומתחת לפני הקרקע, לרבות פרוט המערכות ההידראוליות ומערכות ניקוז, פתחי איורור ופירוט חומרי הגמר והפיתוח הנופי הצמוד של המבנים העל קרקעיים.</p> <p>ג. תכנית בינוי ופיתוח הנדסית ונופית (לעבודות על פני השטח) אשר תכלול:</p> <p>1. תכנית עבודות עפר נופיות בקנ"מ 1:1250 על רקע מפת מדידה, קוי דיקור, אזורי שימור, / אל געת מכל סוג שהוא, קווי תשתית להעתקה, עצים להעתקה או לכריתה, איזורי חישוף קרקע</p>	

**תנאים למתן היתרי בניה**

- (מחולקים לסוגים שונים: קרקע לסילוק, קרקע מעומק, קרקע עליונה חקלאית, קרקע עליונה לא מופרת, קרקע של אזורים לחים או בתי גידול מיוחדים ועוד). מיקום האזורים אליהם מעותקים העצים או הגיאופיטים, מיקום מערומי עפר זמני לרבות ציון גובה הערום וכמויות.
2. תכנית פיתוח ושיקום נוף המבוססת על תכנית הפיתוח ההנדסית ועליה חיפוי קרקע לפי סוגים, צמחי הכיסוי, עצים שנשמרו, נטיעות עצים חדשות, תכנית דרכים, תעלות ניקוז, החזרת המצב לקדמותו בשטחים שנפגעו. תכנית הפיתוח תכלול את כל מרכיבי הפיתוח כולל גבהים, קווי גובה כל 0.5 מ', קוי דיקור, מערכות תשתית, תאורה, הולכת חשמל, מיכלים, קווי מים וביוב, מערכת הדרכים והשבילים כולל ציון חומרי הגמר, חניות, דרכי גישה, תימוך, ניקוז, תוואי גדרות, שערים, סוללות עפר, דרכים חקלאיות ודרכי שירות ואזורי שימור.
3. התכנית תכלול התייחסות לנושא התאמה מירבית בין המדרונות לבין השטחים הגובלים בהם וכן בחינת אפשרות של אזורי תצפית תיירותיים.
4. חתכים הנדסיים-נופיים עקרוניים בקנ"מ 1:200, או 1:250 לכל סוג טיפול.
5. תכנית גידור זמני וקבוע בתאום עם הרט"ג וקק"ל לפי העניין.
6. פרטי מופע עמודי חשמל.
- ד. נספח אקולוגי (לעבודות על קרקעיות):
- מסמך המתאר את כלל הפעולות הנדרשות לצורך שיקום השטחים השונים והצומח הטבעי. המסמך יתייחס בין השאר לנושאים הבאים:
1. תכנית מפורטת להעתקת גיאופיטים שתכלול את סימון כלל המינים הראויים להעתקה, פירוט מועד ואופן ההעתקה המומלץ והאתר אליו יועברו.
  2. איסוף זרעים של מיני צמחים מקומיים ועצים לצורך הכנת שתילים.
  3. בחינת אפשרות שיקום סוללות המאגרים באמצעות יצירת תנאים התומכים בהתבססותם של מיני צומח מקומי.
  4. גיבוש הנחיות ביצוע והנחיות שיקום בהתייחס לשמירת קרקע עליונה ותמהיל צמחים לשיקום במידה ותהיה עבודה בשטחים טבעיים (שאינם חקלאיים).
  5. טיפול במינים פולשים, ריסוס ופעולות אחזקה.
  6. ניטור ומעקב אחרי התבססותם וקליטתם של מיני הצמחים המועתקים.
  7. תכנית עבודה למניעת פגיעה בשטחי טבע ערכיים גובלים.
  8. תכנית למניעת פגיעה בערכי טבע בתחום שבין המאגר העליון לשמורה.
  9. עבודות ההקמה והשיקום הנופי יבוצעו בתאום עם רט"ג.
- ה. דו"ח גיאולוגיה וסיסמולוגיה
1. סקר תגובת אתר וחישוב ההגברה הספקטורלית הצפויה בעת רעידת אדמה.
  2. סקר לבחינת הפוטנציאל להתנזלות ולקיום שברים החשודים כפעילים על בסיס קידוחים, סקרי רפלקציה סייסמית וחפירות עמוקות. הערכה כמותית של הפוטנציאל להתנזלות (במידה ויש פוטנציאל לכך) ולכשל מדרון בעקבות רעידת אדמה.
- ו. נספח מאזן חומרי מילוי וחפירה: נספח עודפי עפר הבוחן את סוג החומר, אפשרויות הניצול שלו והאתרים אליהם יופנו עודפי העפר. הפתרונות המועדפים הם ניצול החומר בתחום הפרויקט, שימוש כלכלי בחומר ראוי ופינוי חומר שלא ניתן לעשות בו שימוש.
- ז. תכנית ניטור בקרה והתראה. לכל מרכיבי התשתית בפרויקט, כולל אמצעים, מיקום והוראות תחזוקה והתהלות בעת רגיעה, התרעה וכשל. דגש מיוחד יינתן לנוהל חירום במיקרה של פריצת מים. התכנית תבוצע ברמה של סקר סיכונים, כולל מערך מפורט של כל הפעולות הנדרשות לעצירה או שליטה ברצף המים.
- ח. תכנית כיבוי אש מפורטת
- ט. מסמך מפורט למניעת מטרדי אבק:



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>תכנית למניעת פליטת אבק, מעבודות ההקמה, לכל השלבים, לרבות פליטות אבק מעבודות הכרייה, תנועת משאיות וכדומה.</p> <p>י. בדיקה אקוסטית לשלבי ביצוע העבודות בהתאם למידע פרטני של סוגי הכלים, מיקום העבודות ולוח הזמנים בפועל. על בסיס נתונים אלה ייערך חיזוי מפורט ותיקבענה שעות העבודה המותרות.</p> <p>יא. תכנית עבודה למניעת פגיעה בהתנהלות התיירות במרחב כוכב הירדן.</p> <p>יב. תכנית ניתור למעיינות, בתאום עם רט"ג.</p> <p>יג. נספח הנחיות סביבתיות, לביצוע בעת הקמה וטיפעול.</p> <p>יד. מסמך המפרט את שעות העבודה באזורים השונים, בהתיעצות עם רט"ג.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>2. לא יינתנו היתרי בניה/הרשאות (למעט לקווי החשמל) אלא לאחר שיתקיימו התנאים הבאים ויוגשו מסמכים האלה על פי החלוקה התפקודית שצויינה לעי"ל:</p> <p>טו. תכנית ניקוז לרבות ניקוז מים ממדרונות ומים מזהמים (מי שיפולים) ממאצרות.</p> <p>טז. הצגת תכנית הנדסית פרטנית המטמיעה את המידע ונתוני הבסיס המתמייחסים למרכיבי התשתית (מאפייני המסלע, תכונות גיאוטכניות ומפלסי מי תהום שעונים (כלואים), הטקטוניקה והסייסמולוגיה הנדרשים. התכנית תערך בהתאמה עם סטנדרטים בינלאומיים מקובלים של בנית פרויקטים מהסוג הנדון ותעשה שימוש בכל אותם נתונים שייאספו. התכנית תתייחס לדרישה למניעת הכשל ו/או מזעור הסיכון באם יתרחשו אלה. התוכנית אמורה להתייחס לאמצעים שיבטיחו את ביצוע העבודה, את בטיחות העובדים ואת שימור המים השפירים, וזאת כאמור בהתאם לסטנדרטים המקובלים לפרויקטים הנדסיים דומים.</p> <p>יז. לא ינתן היתר בניה ברצועת קווי החשמל מקווי חשמל קיימים או מאושרים אלא בכפוף לתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>יח. נספח הנחיות סביבתיות לביצוע בעת ההקמה והתפעול.</p> <p>3. פרוט מרכיבי הפרויקט ותנאים מיוחדים למתן היתר:</p> <p>3.1 חמ"ש ומבנה הפיקוד, החצר התפעולית ומבנה המנהלה:</p> <p>בנוסף לנאמר בסעיפים 6.11 ו-6.12 יוגשו המסמכים המיוחדים הבאים:</p> <p>א. תכנית למשטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים שתעמוד בכל התנאים לתכניות הפיתוח שהוזכרו לעי"ל</p> <p>ב. מסמך קרינה לתחמ"ש מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תכנית כיבוי אש מיוחדת מפורטת הכוללת אמצעי גילוי עשן וחום בחללים התת קרקעיים, לרבות דרכי מילוט ופינוי עשן, מאושרת על ידי מכבי האש. התוכנית תיתן התייחסות גם להתמודדות עם תוצרי שריפה מגז SF6 שהינו גז המשמש בתור בידוד במפסקי זרם במתח עליון, במפסקי זרם במתח גבוה ובמפסקי זרם במתח נמוך. התכנית תתייחס לחדרי הסוללות (מצברים) המכילים חומצה גפריתנית, ולשנאים הראשיים.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>3.2 דרכים קבועות:</p> <p>א. תכנית הסדרי תנועה. תנאי להוצאת היתר בניה לסלילת דרכים לתחום התכנית ממערב לדרך מס' 90 הוא אישור תכניות הסדרי תנועה וביצוען (כולל תנועה וניקוז), לרבות הסדרת משולשי ראות של צומת הנגישות לאתר מדרך מס' 90 ע"י משרד התחבורה.</p> <p>ב. תכנית עבודה למניעת פגיעה בהתנהלות התיירות במרחב כוכב הירדן. דגש מיוחד יינתן לדרך מס' 717 המובילה לגן לאומי כוכב הירדן, ולירידה לכוון נחל תבור מרמת הכוכב.</p>	





תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>ג. חוות דעת מהנדס לעמידות כביש עליה לכוכב הירדן וכן התחייבות לביצוע עבודות בתוואי הקיים של דרך 717 בתיאום עם המועצות אזוריות עמק המעינות והגלבע ורטי"ג.</p> <p>ד. תכנית תאורה בדגש על "תאורה סביבתית" בתאום עם רטי"ג.</p> <p>3.3. שטחי התארגנות כולל דרכים זמניות:</p> <p>א. פרשה טכנית מפואטת לכל שטח התארגנות בנפרד.</p> <p>ב. תכנית עבודה לאתרי התארגנות ומחנות הקבלן, לרבות מפעל בטון אם יידרש. התכנית יתייחסו לכל אתר התארגנות בנפרד, ויכללו תכניות וחתכים בקנה מידה 1: 100, 1: 200, 1: 500 ובקנה מידה 1: 50 (אם יידרש), לפירוט של כל המבנים הזמניים ומשטחי העבודה, מעל ומתחת לפני הקרקע, לרבות פרוט המערכות החשמליות, ניקוז, מערכות איורור זמניות ואינסטלציה סניטרית זמנית.</p> <p>ג. טיפול בעודפי חפירה וכרייה במשטחי עירום העפר הזמניים:</p> <p>עודפי החפירה ימוינו בשטחי ההתארגנות וישמשו לתמיכת סוללות המאגרים או ישווקו על ידי היזם בהתאם להנחיות ממ"י או ישמשו למילוי בורות חציבה בסביבת התכנית בתאום עם ממ"י והממונה על המחצבות במשרד התשתיות הלאומיות.</p> <p>ד. תכנית הסדרי תנועה זמניים כולל תכנית עבודה למניעת פגיעה בהתנהלות התירות במרחב כוכב הירדן.</p> <p>ה. תאום עם קק"ל בנושאי גידור זמני ועבודות עפר על גבול יער מנחמיה בערוץ נחל תבור.</p> <p>ו. תיאום עם מקורות בנושא הבטחת הגישה למתקני מקורות במהלך כל תקופת עבודות ההקמה.</p> <p>ז. תכנית בטיחות למחנה ההתארגנות, מאושרת ע"י רשות הכיבוי.</p> <p>ח. אישור/פטור ממיגון למחנה ההתארגנות, ע"י מהנדס פיקוד העורף.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

תנאי להפעלה	6.14
<p>תנאים להפעלת תחנת הכח:</p> <p>א. עם סיום ההקמה וכתנאי להפעלת התחנה יסולקו כל המבנים, המשטחים, מפעל זמני לבטון, מערומי עפר, דרכים זמניות וכל שאר שימושי התארגנות, והשטח ישוקם ע"י יזם התכנית ויחזור לייעודו הקודם.</p> <p>ב. אישור מתכנן הוועדה שהמערכות באתר הוקמו בהתאם להיתרי העבודה, וקבלת תעודות גמר (טופס 5) לכל ההיתרים הנכללים במתקן, לרבות התקנה בפועל של מערכת הניטור והבקרה אשר תתריע על פריצת סוללות וסכרי המאגרים בכפוף לנוהל חירום שיאושר ע"י מתכנן הוועדה.</p> <p>ג. אישור מפקח הוועדה לעניין ביצוע השיקום הנופי בהתאם לתנאי כל היתרים ולהוראות השיקום בתכנית כאמור בס"ק א,ב.</p> <p>ד. מנהל מינהל החשמל במשרד התשתיות אישר שהתחנה הוקמה בהתאם לרישיון.</p> <p>ה. אישור חח"י על השלמת ביצוע חיבור תחנת הכח לרשת החשמל הארצית.</p> <p>ו. ביצוע תיאום עם המשרד להגנת הסביבה בדבר אמצעים למניעת מפגעים.</p> <p>ז. הדרג המקצועי הארצי לפיקוח על תחנת הכח, שהוקם ע"י החלטת הממשלה מס' 282 מיום 23.12.1970, אישר נוהל מעקב ובקרה על תחנת הכח.</p> <p>ח. אישור משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים בדבר סיום ביצוע הסדרי התנועה בצומת הנגישות מדרך מס' 90 וסיום הסדרת משולשי הראות כאמור לעיל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

הריסות ופינויים	6.15
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי לקבלת תעודת גמר והפעלת המתקנים והמבנים בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר</p>	

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.17</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>הנחיות לשלב ההקמה:</p> <p>א. לפני כניסת כלים לשטח או ביצוע פעולה כלשהי יסומנו בהתאם להיתר הבניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-גבולות רצועת העבודה כולל איזורי המתקנים ההנדסיים.</li> <li>-סימון וגידור שטחי ההתארגנות.</li> <li>-גידור איזורי שימור.</li> <li>-דיקורים של דרכי גישה.</li> <li>-העתקת קווי מקורות בתחום התכנית כתנאי לעבודות ההקמה של המאגר התחתון.</li> </ul> <p>ב.הכנת השטח:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-יתבצע איסוף זרעים לזריעה ישירה ולהכנת שתילים בעת השיקום. בחירת הצמחים ואיסוף הזרעים יתבצעו ע"פ הנחיית היועץ הסביבתי לוועדה. האיסוף יכול להתבצע הן משטח הפרויקט והן משטחים גובלים.</li> <li>-הצמחים שיועקו ישמשו לשיקום הנוף וגינון בתחום התכנית וע"פ עקרונות הנספח הנופי.</li> <li>-האדמה השמורה לשלב השיקום תישמר בערימות מסומנות לפי היחידה הנופית מהן נלקחה.</li> </ul> <p>ג.ביצוע העבודה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-לא יותרו עבודה ותנועת כלים בשטח הטבעי מחוץ לשטחים ו/או דרכי הגישה שיאושרו לעבודה ויסומנו בהתאם בשטח.</li> <li>-במידה ויוקם מפעל בטון זמני באזור המתקנים ההנדסיים, הוא יפעל ע"פ הנחיות המשרד להגנת הבסיבה ומי התשטיפים ימוחזרו לשימוש.</li> <li>-מי תהום שידלפו אל המנהרות בעת חציבתן יישאבו ויוזרמו למאגר התחתון בכפוף להתאמת איכות המים.</li> </ul>

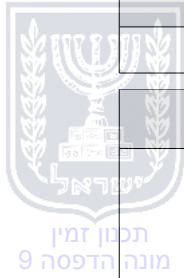
<b>6.18</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>א. יוגש נספח בטיחות לכל אחד ממרכיבי התכנית.</p> <p>ב. מתקני השאיבה והחשמל יהיו מוגדרים.</p> <p>ג. לא ייעשה שימוש בתאורת לילה כוללת לגדר ההיקפית של המתקנים. תתאפשר תאורה מבוקרת בשער הכניסה לכל מתקן ובנקודות תורפה, כל זאת בתאום עם רט"ג.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	<p>זמן משואר לביצוע התכנית 7 שנים.</p> <p>במידה שבתחום תת"ל 44 לא יוצא היתר בניה מכח תת"ל 44 תוך 7שנים מיום אישורה של תת"ל 44, יפוג תוקפה של תכנית זו.</p>
--	--





תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9