

המנהל האזרחי ליהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
ועדת המשנה לאיכות הסביבה

תכנית מתאר מפורטת מס' 57/1633

מתקן תפיסה בנחל קדרון

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

1

חותמות

<p>המנהל האזרחי ליהודה ושומרון מועצת תכנון העליונה האגף האזורי לתכנון מחוז יהודה ושומרון מחלקת תכנון אזורי</p> <p>מס' תכנון: 57/1633 תאריך: 18.10.20</p> <p>שם: [Handwritten Name] משרד: [Handwritten Address]</p>	<p>המנהל האזרחי ליהודה ושומרון מועצת תכנון העליונה האגף האזורי לתכנון מחוז יהודה ושומרון מחלקת תכנון אזורי</p> <p>מס' תכנון: 57/1633 תאריך: 18.10.20</p> <p>שם: [Handwritten Name] משרד: [Handwritten Address]</p>
--	--

תאריך עדכון אחרון: 18/5/2020

קדרון - תקנון

תוכן העניינים

דברי הסבר לתכנית :

פרק א : התכנית

פרק ב : הגדרות

פרק ג : טבלת שטחים

פרק ד : רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

פרק ה : תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

פרק ו : פיתוח, נטיעות

פרק ז : תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

פרק ח : שונות

פרק ט : מרכיבי בטחון

פרק י : חתימות והצהרת המתכנן

דברי הסבר לתכנית:

התכנית מציעה הסדרה והרחבת מתקן תפיסה לביוב גולמי הזורם בנחל קדרון לקראת העברתו למט"ש נחל אוג ולחקלאות בבקעת הירדן.
המאגר המוצע הינו בקיבולת כ - 500,000 מ"ק.
מיקומו בשטח גבעי פתוח מצפון לערוץ נחל הקדרון וממזרח למתקני ההתפלה והשיקוע הקיימים.
התכנית המוצעת תכלול גם את מכלול המתקנים הקיימים: סכר ההטיה, תעלת ההטיה, בריכות השיקוע הקיימות.

פרק א - התכנית

1. הוראות כלליות

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מפורטת מס' 57/1633 מתקן תפיסה בנחל קדרון.

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

1.2 המקום: נפת הבקעה,

1.2.1. אדמות כפר ערב אבן עביד, גוש טבעי מס' 6,
חלק ממעוקות: סנם אל בקיעה, קרין אל חמם וגילין

1.2.2. אדמות כפר ערב את תעמרה

1.3 גבול התכנית:

תכנית זו תחול על השטח אשר גבולותיו צוינו וסומנו בקו כחול

רציף בתשריט.

1.4 שטח התכנית: כ - 660 דונם.

1.5 מסמכי התכנית:

1. 11 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

2. תשריט התכנית - בק.מ. 1:2500 + תרשים סביבה 1:50,000 +

מפת גושים בקני"מ 1:50,000.

3. תכנית בינוי - פיתוח (מסמך מנחה) כולל חתכים.

4. פרשה טכנית (מסמך נתוני רקע).

5. מסמך סביבתי.

כל המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים

הכלולים בתכנית ובתשריט.

1.6 יוזם התכנית:

ועדת המשנה לאיכות הסביבה ליד מתי"ע.

1.7 בעל הקרקע:

שטח שאינו מוסדר, ללא רישומים מוכרים.

1.8 מגיש ומבצע התכנית:

מי בקעת הירדן - אגודת מים שיתופית בע"מ.

ד.נ. ערבות הירדן 91906

טל': 02-9946609 פקס: 02-9941635

דוא"ל: dov@jordanvalley.org.il

1.9 עורכי התכנית:

עורך ראשי: אדריכל אבנר דרורי - אבנר דרורי אדריכלים

נורית 258 צור הדסה,

טל': 02-5342788 פקס: 077-4450445

דוא"ל: mail@droriarc.co.il

מס' רשיון: 17509.

הידרולוגיה, אגמים וסכרים וניקוז: לביא נטיף - מהנדס גד יום-טוב

רח' ציון 14 נוה שאנן חיפה 32291 ת.ד. 48266

טל': 04-8229251 פקס: 04-8227101

דוא"ל: lavi-ra@inter.net.il

פרק ב - הגדרות

בתכנית זו יהיה לכל המונחים שבחוק ולמונחים הבאים הפרוש שבצידם:

1. התכנית

תכנית מפורטת מס' 57/1633 מתקן תפיסה בנחל קדרון, כולל תשריטים והוראות.

2. הועדה

הועדה המשנה לאיכות הסביבה שליד מתי"ע.

3. החוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

5. מועצת תכנון עליונה

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.

6. אזור

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר

בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

7. אזור בינוי

אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.

8. תכנית בינוי

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 של המבנה או האזור המוגדר כאזור

בינוי ומציגה את הבינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית

והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד

הגשת התכנית. תכנית בינוי תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור

בקשות להיתרי בנייה.

9. קו בניין

קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.

10. קומה

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

11. גובה מירבי לבנייה

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

12. קו הדרך

קו המגדיר את גבולות לצידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

13. שטח מותר לבנייה

השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

14. מתקני מים וניקוז

מבנה חנדסי המיועד לנקז, לנתב או לספק מים או לשלוט על מפלסי המים.

15. נחל

ערוץ זרימה של מים (בין טבעי ובין מוסדר).

פרק ג – טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
55.49	366.33	98.51	650.32	שטח מדבר יהודה
1.49	9.80	1.49	9.80	דרך קיימת
1.68	11.10	---	---	דרך מוצעת
34.14	225.40	---	---	מתקנים הנדסיים
7.2	47.49	---	---	הסדרת נחל
100%	660.12	100%	660.12	סה"כ

פרק ד – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. מתקנים הנדסיים:

השימושים המותרים בשטח זה הינם מאגרי מים למטרות השקייה חקלאיות / למדגה וכל המתקנים ההנדסיים הנלווים.
מתקנים ומבנים: תחנת שאיבה, תחנת טרנספורמציה ותקשורת, מתקנים ליצור חשמל סולרי, מתקנים לסינון וטיפול במי שיטפונות וכד'.

פרק ה – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. הוראות כלליות לשימושים והגבלות בניה באזורים:

כל שימוש בקרקע או בבניין הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

1.1. חובת הכנת תכנית בינוי ופיתוח:

אזור מתקני שאיבה חייב בהכנת תכנית בינוי ופיתוח אשר תלווה את הבקשה להיתר בניה.
אישור תכנית הבינוי והפיתוח יהווה תנאי למתן היתר בניה.

1.2. היתרי בניה:

בסמכות ועדת המשנה לאיכות הסביבה שליד מתי"ע להנפיק היתרי בניה על פי תכנית זו.

לא ינתנו היתרי בניה, עבודות או שימוש בקרקע מכח תכנית זו אלא בהתמלא כל התנאים הבאים נוסף על הוראות כל דין:

(א) קיימת תשתית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר להנחת דעתה של הועדה.

(ב) אישור בעלי הקרקע.

(ג) הבקשה להיתר תוגש ע"ג מפת מדידה מעודכנת בק.מ. 1:500 החתומה ע"י מודד מוסמך לתאריך עדכון שאינו עולה על 6 חודשים.

(ד) אישור של אג"ת. ותיאום ביצוע עם פקמ"ז

1.3. תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

2. שמירת צורת הבנינים:

2.1 פיקוח על תכניות בניין:

הועדה תהיה מוסמכת לפקח על תכניות בנין העומד להבנות באזור מאזורי התכנית ולהכתיב תנאים בכל הנוגע למראה הבניין, בחירת חומרי הבניה ויציבות המבנה, ולנקוט בכל האמצעים להפסקת העבודה בבניין שלא נתמלאו בו התנאים המפורטים בהיתר הבניה.
בא כוח הועדה לעניין פיקוח על ביצוע התכנית הינו קמ"ט שמורות הטבע או קמ"ט איכות הסביבה.

2.2 תכנית לעיצוב ארכיטקטוני:

הועדה תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בהתאמתן של תכניות הבניה לתנאי העיצוב הארכיטקטוני, לשביעות רצון הועדה.

2.3 תכנון המרחב שמסביב לבניין:

ביחד עם הבקשה לקבלת היתר להקים בניין, הועדה רשאית להכליל תנאי הקובע, כי שטח המגרש עליו נמצא אותו בניין, יתוכנן, יפולס וינטע בהתאם לתשריט המהווה חלק מההיתר, ואותו בניין יהיו רואים אותו כאילו לא נשלם, אלא אם נשלמו הפיתוח והנטיעות בשטח המגרש.

2.4 מיתקנים על גגות:

הועדה רשאית לקבוע את צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מיתקן לרדיו, לטלויזיה, לחימום ואספקת מים, פנלים פוטוולטאיים לתקשורת ועוד, שיתרו להקמה על גגות.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות

1. **שמירת איכות הסביבה :**
 - 1.1 **ריסוס :**

הריסוסים בתחום התכנית יוגבלו לחומרים המאושרים בתחום שטח טבעי.
 2. **עצים, נטיעות ואחזקת שטחים**
 - 2.1 בכל תחום התכנית יוקפד על שמירת הנוף הטבעי הקיים המקיף את תחום התכנון.
 - 2.2 **נטיעת עצים וצמחים :**
 - (א) נטיעות בגדות נחלים : בשטח בצידי נחלים המיועד לנטיעת עצים ושיחים יישמרו המאפיינים הטבעיים של השטח,
 - (ב) הועדה רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים עפ"י המאפיינים הטבעיים של סביבת המאגרים.
3. **סלילת דרכים והסדרת החניה**
 - 3.1 **מיקום של דרכים ורוחבן**

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט או כפי שמוגדר בנספחים של תכנית זאת.
 - 3.2 **איסור בניה ברצועת הדרך.**

ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה שאינה מיתקן דרך.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. **היתר למערכות ומתקני תשתית:**

הועדה תהיה רשאית להתיר בכל אזור מאזורי התכנית, בניה של מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת מערכות שמירת ויסות מפלס המים בקרקע ובגופי המים, השקיה, ניקוז, חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור גם אם אינם נזכרים ברשימת השימושים של האיזור, ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתכנית זו, הכל על פי תכנית בינוי.
2. **מים, ביוב וניקוז - כללי:**
 - 2.1. בהכנת התכנית יבדקו וילקחו בחשבון ויכללו לפי הענין עפ"י התאמתם בין היתר נתוני המכון הגיאולוגי ומנהל מקרקעי ישראל.
 - 2.2. תכנון המים, הביוב והניקוז יתאים למיטב הטכנולוגיה הניתנת להשגה.
 - 2.3. העקרון המנחה בתכניות הביוב יהיה מניעה מוחלטת של גלישות שפכים ו/או קולחים אל הסביבה ו/או אל ערוצי הניקוז ו/או אל גוף המים.
3. **ניקוז**
 - 3.1. ניקוז קרקע המיועדת לפעולות בניה, יעשה עד התחלת חבניה כפי שתורה ותאשר הועדה. היתח הועדה סבורה, שטיבה ומקומה של הקרקע בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, בסמכותה של הועדה לכלול בחיתר חבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.
 - 3.2. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת, הכל עפ"י הנחיות הועדה ורשות הניקוז המקומית.
4. **מערכות חשמל:**
 - 4.1. אספקת החשמל תהיה מחברת החשמל הישראלית.
 - 4.2. הזנות החשמל תתבססנה על תחנות משנה אזוריות של חברת החשמל. בנוסף יוצב באתר גנרטור חירום. גנרטור החירום ימוקם במבנה סגור כך שמפלסי הרעש מפעולתו לא יעלו על המפלסים בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן (רעש בלתי סביר). החדר יתוכן כך שתתאפשר תוספת משתיקי קול משני צדדיו של הגנרטור, כך שתתאפשר עמידה בתקנים. מיכל הדלק לשימוש הגנרטור ימוקם בתוך מאצרה בנפח 110%.

- 4.3. כל תחנות הטרנספורמציה בתחום הפרויקט יהיו במבנים קשיחים. בנוסף יוצב באתר גנרטור חרום. גנרטור החרום ימוקם במבנה סגור כך שמפלסי הרעש מפעולתו לא יעלו על המפלסים בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן (רעש בלתי סביר). החדר יתוכנן כך שתתאפשר תוספת משתיקי קול משני צדדיו של הגנרטור, כך שתתאפשר עמידה בתקנים. מיכל הדלק לשימוש הגנרטור ימוקם בתוך מאצרה בנפח 110%.
- 4.4. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית.
- 4.5. יותר שילוב מתקנים סולריים להפקת חשמל בתחום התכנית.

5. מערכות תאורת חוץ

- 5.1. מערכות תאורת החוץ כולל כבישים וחניות יתוכננו בכל מתחם, יתואמו ויאושרו ע"י מתכנני העל של הפרויקט, המנהלת, והרשות המקומית שתיקבע.
- 5.2. הנ"ל מתייחס לסוגי ודגמי העמודים, הזרועות, הפנסים המרכזיות וכו'.
- 5.3. כל המערכות תהינה עם כבלים תת-קרקעיים.
- 6.3. תאורת הלילה בתחום הפארק תהיה תאורה נמוכה לאורך השבילים בלבד.
6. מערכות תקשורת רדיו, טלוויזיה, ט.ל.ב.
- 6.1. התכניות יעוגנו בתכניות בניו אשר תוגשנה לאישור הועדה.
7. סילוק אשפה:
- 7.1. סילוק אשפה בשטח התכנית יעשה עפ"י הוראות הרשויות המקומיות, או מי שיוסמך על ידן. סילוק הפסולת יעשה לאס"פ טובלן.
- 7.2. פסולת בניין תפונה לאתר פסולת בניין עפ"י הנחיית איגוד ערים שומרון.
- 7.3. לא יתוכננו או יוקמו אתרי אצירת פסולת העלולים ליצור מפגעים סביבתיים - אסתטיים / חזותיים, מטרדי ריח או מקור משיכה לבעלי חיים, מכרסמים, חרקים וכו'.

פרק ח' – שונות

1. היטל השבחה: הועדה תגבה היטל השבחה כחוק.
2. ארכיאולוגיה: בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ט' – מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הנחיות ק' הגמ"ר.
2. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/היזם.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות

אבנר דרורי-אדריכלי
רח' נריית 258, צור הדסה
מיקוד: 91092 ת.ד. 8282
פסק: 02-5342788-0774450445

חתימת בעל הקרקע..... תאריך 17/5/2020

חתימות עורך התכנית..... תאריך.....

חתימת היזם..... תאריך.....

חתימת המגיש..... תאריך.....

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלח המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אבנר דרורי-אדריכלי
רח' נריית 258, צור הדסה
מיקוד: 91092 ת.ד. 8282
פסק: 02-5342788-0774450445

אבנר דרורי -

17/5/2020

אדריכל ובונה ערים עורך התכנית

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה