

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
המועצה האזורית מגילות
תוכנית מתאר מפורטת מס' 57/600/2
למאגר קולחים (אוג 2)
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 600
תקנון

מחוז: יהודה ושומרון
נפה: ירדן, יריחו

אדמות הכפר: נבי מוסא, ג'איר בגוש טבעי מס' 6
שטח התוכנית: 270 דונם
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
יחמי התוכנית: אגודת מים "מי תמר"
מגיש התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה, מגילות
עורך התוכנית: אינג' צפירי וינטשין
רחוב וילסון 6 תל-אביב טל. 03-6241215 פקס. 03-6241216

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 118) תשס"ב-1971
مر بخاصة بقرارات تخطيط المدن والقرى والبلدات
المستعمرة والمناطق (رقم 118) 1971-2007

נכח: י.א. ח'א

מרחב תכנון מקומי אזור יריחו
مخطط تخطيط محلي أريحا
תוכנית 57/600/2
مخطط رقم 57/600/2

ועדת המשנה ל אלתר הסביבה
اللجنة الفرعية ل البيئة
בישיבה מס' 6/06 בתאריך 18.10.06
الاجتماع رقم 6/06 بتاريخ 18.10.06

חחליטה לתת חוקי לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تخطيط القرية المذكورة أعلاه

מנהל השלשבה י.א. ח'א
مدير المنطقة ي.أ. خ
מנהל תכנון ובניה י.א. ח'א
مدير التخطيط والبناء ي.أ. خ

תאריך: 06.06.2004

תאריך עדכון: 18.01.2007

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 118) תשס"ב-1971
مر بخاصة بقرارات تخطيط المدن والقرى والبلدات
المستعمرة والمناطق (رقم 118) 1971-2007

נכח: י.א. ח'א

מרחב תכנון מקומי אזור יריחו
مخطط تخطيط محلي أريحا
תוכנית 57/600/2
مخطط رقم 57/600/2

ועדת המשנה ל אלתר הסביבה
اللجنة الفرعية ل البيئة
בישיבה מס' 1/06 בתאריך 4.1.06
الاجتماع رقم 1/06 بتاريخ 4.1.06

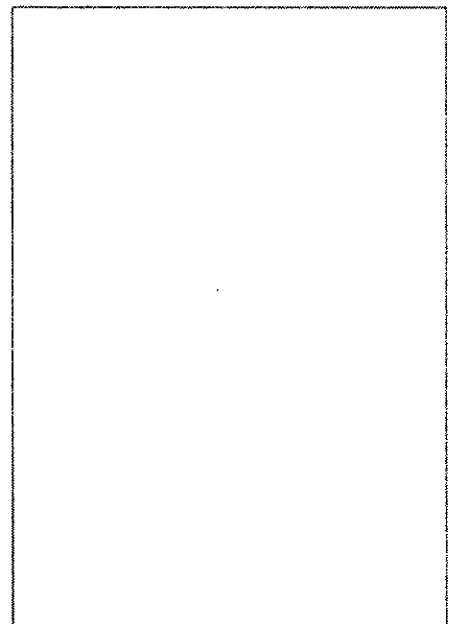
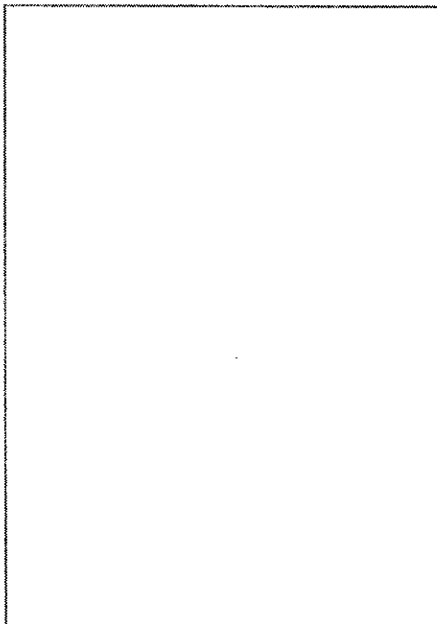
חחליטה להפסיק את התוכנית הנקומרת שם
قررت ايقاف المخطط المذكور

מנהל השלשבה י.א. ח'א
مدير المنطقة ي.أ. خ
מנהל תכנון ובניה י.א. ח'א
مدير التخطيط والبناء ي.أ. خ

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
המועצה האזורית מגילות
תוכנית מתאר מפורטת מס' 57/600/2
למגר קולחים (אוג 2)
המהווה עינוי לתוכנית מתאר מס' 600
תקנון

מחוז: יהודה ושומרון
נפה: ירדן, יריחו

אדמות הכפר: גבי מוסא, ג'איר בגוש טבעי מס' 6
שטח התוכנית: 270 דונם
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
יחמי התוכנית: אגודת מים "מי תמר"
מוגיש התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה, מגילות
עורך התוכנית: אינג' צפריד וינשטיין
רחוב וילסון 6 תל-אביב פל. 03-6241215 פקס. 03-6241216



תאריך: 06.06.2004

תאריך עדכון: 18.01.2007

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>		
3	התוכנית סעיפים 1 עד 7	פרק א'
5	פרוש המונחים והסימנים בתשריט סעיפים 8 עד 10	פרק ב'
7	הוראות התוכנית סעיף 11	פרק ג'
8	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית סעיפים 12 עד 14	פרק ד'
9	הוראות הפעלה ושמירה על איכות הסביבה סעיפים 15 עד 21	פרק ה'

פרק א' - התוכנית

1. שם התוכנית וחלوتתה: תוכנית זאת תקרא: תוכנית מפורטת מס' 57/600/2 למאגר קולחים (אוג 2). התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 600. התוכנית תחול על שטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט.
2. המקום: נפת: יריחו
אדמות כפר: נבי מוסא
מעוקא: ג'היר, בגוש טבעי מס' 6.
3. מטרות התוכנית: א. קביעת שטח "למתקנים הנדסיים".
ב. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח חקלאי" למאגר קולחים להשקיה חקלאית.
ג. קביעת הוראות בדבר ביצוע התוכנית והוצאת היתרי בנייה.
ד. קביעת הוראות הפעלה למניעת מטרדים ופגיעות בסביבה.
4. שטח התוכנית: 270 דונם (לא כולל דרך גישה).
5. מגיש התוכנית: אגודת מים "מי תמר".
- עורך התוכנית: צפריר וינשטין, מהנדסים ויועצים בע"מ
רחוב וילסון 6, תל-אביב
ת"ד 14195, תל-אביב 61141
טלפון: 03-6241215, פקס: 03-6241216
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

7. מסמכי התוכנית :
1. תקנון - 12 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התוכנית".
 2. תשריט - בקני"מ 1:2,500, כולל תרשים סביבה ומפה פיזיקלית בקני"מ 1:20,000, להלן "התשריט".
 3. תוכנית בינוי בקני"מ 1:1,000 (כולל תנוחה, חתכים ופרטים), להלן "תוכנית בינוי" (מסמך מנחה).
 4. פרשה טכנית.
 5. חוות דעת סביבתית (מסמך נתוני רקע).

כל מסמך ממסכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

פרק ב' - פרוש המונחים והסימנים בתשריט

8. הגדרות

- 8.1 החוק:
 חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
- 8.2 מועצת תכנון עליונה
 מועצת התכנון העליונה כמוגדר בחוק או וועדות המשנה שלה.
- 8.3 ועדת משנה לאיכות הסביבה
 ועדת המשנה לאיכות הסביבה של מועצת התכנון העליונה.
- 8.4 הוועדה
 הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מגילות - ים המלח.
- 8.5 המהנדס
 מהנדס הוועדה.
- 8.6 אזור
 שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו, לפי תוכנית זו.
- 8.7 תוכנית בינוי
 תוכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:1,000, 1:500 או 1:250 של המתקנים והמציגה בינוי בשלושה מימדים, לרבות איתור המבנים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, וכן עבודות עפר נדרשות וחתכים. התוכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית, עד שישה חודשים ממועד הגשת התוכנית. היתרי בנייה יונפקו על סמך תוכנית הבינוי.

9. הסימנים בתשריט

- 9.1 הקו הכחול בתשריט מהווה גבול התוכנית.
- 9.2 השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים אפור וסגול, הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- 9.3 השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר הוא שטח לדרך קיימת ו/או מאושרת.
- 9.4 השטח הצבוע בתשריט באדום הוא שטח לדרך מוצעת.
- 9.5 השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח חקלאי.

וסימונים נוספים, כפי שמופיעים על תוכנית המתאר.

10. טבלת שטחים

טבלת שטחים מצב קיים			
יעוד	צבע בתשריט	שטח מגרש בדונם	אחוז משטח התוכנית
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בצבע ירוק	270.00	100.00
סה"כ			100.00

טבלת שטחים מצב מוצע			
יעוד	צבע בתשריט	שטח מגרש בדונם	אחוז משטח התוכנית
מתקנים הנדסיים	פסים באלכסון לסירוגין סגול ואפור	270.00	100.00

פרק ג' - הוראות התוכנית**11. מתקנים הנדסיים**

שטח למתקן הנדסי ישמש להקמה, הפעלה ותחזוקה של מבנים, מתקנים ותשתיות הנחוצים לאיגום הקולחין ופעולות נלוות לטיפול בקולחין. כמו כן, תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלת מערכות תקשורת, מים, חשמל, ניקוז. תותר בניית סככות ומבנים עד קומה אחת, לקירוי על גבי ציוד ולצורך תחזוקה, משרדים, מעבדה, חדרי שירות לצוות התחזוקה ולשומר. שטח המתקנים יגודר בגדר היקפית בהתאם לדרישות הביטחון והבטיחות. יותרו כל פעולות השיקום הנופי הדרושות (קירות, מסלעות, נטיעות וכדומה).

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

12. תנאים למתן היתרי בנייה

- 12.1 בסמכות וועדה המשנה לאיכות הסביבה, להנפיק היתרי בנייה בתחום התוכנית.
- 12.2 תוכן תוכנית בינוי עדכנית בקני"מ 1:1,000 על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית, הכוללת: עבודות עפר מתוכננות, העמדת המבנים, חתכים אופייניים, הסדרת הנחל והדרכים המתוכננות.
- 12.3 היתרי בנייה והפעלת המאגר יינתנו ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה, בשני שלבים כמפורט להלן:
- (א) אישור עבודות בנייה, הקמת הצנרת והמתקנים.
- (ב) אישור הפעלה (מותנה במתן טופס 4), כלומר, בדיקה ואישור שהביצוע תאום את התוכניות המאושרות.
- 12.4 בכל השלבים כמפורט לעיל, תילקח בחשבון התקדמות מט"ש המוביל המזרחי (נבי מוסא).
- 12.5 כדי "לחדד את ההוראות", מודגש כי: "לא יינתן היתר בנייה להקמת מבנים, להתקנת מתקנים ומכשור ולביצוע צנרת חיצונית ולעבודות איטום, אלא לאחר שיינתן היתר בנייה למט"ש המוביל המזרחי (נבי מוסא) ולאחר שיושלמו עבודות העפר להקמתו ויוחל בביצוע יתר העבודה להקמת המט"ש; לא יינתן היתר להפעלה, אלא לאחר מתן היתר הפעלה למט"ש המוביל המזרחי (נבי מוסא)".
- 12.6 ועדת המשנה לאיכות הסביבה תהיה מוסמכת לדון בתנאים למתן היתרי הבנייה ובמתן היתר הפעלה אם יוגשו בפניה נימוקים כבדי משקל לכך. אישור לקיום דיון בוועדה, כאמור, יינתן על ידי לשכת התכנון וקמ"ט איכות הסביבה.
- 12.7 סייגים שבסעיפים 12.5 ו-12.6 לא יחולו על עבודות עפר בשטח התוכנית, שעבורם ניתן להפיק היתרי בנייה עם מתן תוקף לתוכנית זו.
- 12.8 היתר להקמת והפעלת מתקן טיפול שלישוני, אך ורק באישור משרד הבריאות.
- 12.9 מבנים ומתקנים יצבעו בצבעים המתאימים לנוף הקיים. גוונים יקבעו בשטח ע"י המהנדס. בסמכות הוועדה המקומית לקבוע הוראות בשטח לתחזוקה הולמת, מניעת פגיעות, צביעת ציוד מתכתי למניעת חלודה, פינוי גרוטאות ו/או ציוד מתבלה, בהתאם להוראות המהנדס.

13. תעודת גמר ואישור הפעלת המאגר

- חיבור המבנה לתשתיות (קולחים, חשמל), יתבצע לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס שהמבנה ניבנה ע"י התוכנית והיתר הבנייה.
- אישור הפעלת המאגר (מותנה במתן טופס 4, בדיקת ביצוע המאגר בהתאם לתוכניות מאושרות).

14. עבודות הפיתוח בתחום התוכנית

- יובטחו הסידורים להסדרת הניקוז בשטח התוכנית בפיקוח מטעם המינהל האזרחי (קמ"ט שמירת הטבע).

פרק ה' - הוראות הפעלה ושמירה על איכות הסביבה

15. הוראות למתקני חירום בעת תקלות במערך הטיפול

תנאים למתן הרשאה להפעלת המתקן:

- 15.1 הצבת גנרטור גיבוי למתקן הטיפול, במקרים של כשל במערכת החשמל.
- 15.2 הצבת מכשיר להתרעה אלחוטית לאחראי התברואה במועצה אזורית מגילות, במקרים של כשל במערך הטיפול.
- 15.3 גלישת חירום במקרה של כשל במערך האיגום.
- 15.4 עמידה בהנחיות קמ"ט איכות הסביבה למתקנים למקרי חירום.
- 15.5 הבקרה על הפעלת המאגר תבצע ע"פ התקנות התקפות במחוזות השכנים לפי תוקפן מעת לעת, בסמכות משרד הבריאות.

16. הוראות הפעלה וניטור

דיווחים שוטפים על פעולות ההקמה, ההפעלה, הניטור המפורטות להלן, ימסרו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה.

- 16.1 המבנים ההנדסיים ואחזקתם
באופן סדיר תבוצע בדיקה הסתכלותית של האתר ומתקניו. ייבדקו סוללות הבריכה והמתקנים ההנדסיים הבנויים, תיבדק זרימה תקינה של קולחים אל המאגר וממנו, ובמידת הצורך תבוצענה פעולות להסדרת הזרימה התקינה, ייבדק צבע המים והתפתחות ריחות בלתי סבירים.
- 16.2 פעולה אנטימלרית - הדברת מזיקים
הפעלת המאגר מחייבת פעולת הדברה נגד מזיקים והתפתחות אוכלוסיית יתושים. חומרי ההדברה לשימוש יאושרו ע"י קמ"ט שמורות הטבע.
- 16.3 בדיקת איכות הקולחין
אחד לחודש תבוצע בדיקת חמצן מומס במאגר ובדיקת הגבה (PH).
אחד לשלושה חודשים תבוצע בדיקה מפורטת של מרכיבי איכות כימית של המים.
- 16.4 בדיקת חלחול
מתחת ליריעות האיטום יותקנו נקזים לקליטת דליפות אפשריות של מי קולחים אשר חדרו מבעד לפגמים ביריעות הפוליאתילן. נקזים אלו מחוברים לתא איסוף מרכזי שמאפשר בקרה ושאיבת הקולחין חזרה אל המאגר.
- 16.5 איטום המאגר
למניעת חלחול ייאטם שטח המאגר ביריעות H.D.P.E.

17. בטיחות

- א. שטח המתקנים יוקף ע"י גדר.
- ב. על הגדר יתלו שלטי אזהרה במרווחים של 75 מ'.
- ג. המתקנים יהיו נעולים והמפתחות ימצאו אצל המנהל האחראי. על השער ייתלה שלט, כמפורט לעיל, וכן שלט עליו יירשם במדויק שמו וכתובתו של האחראי.
- ד. מערכת ההכלרה וחביות לאחסון הכלור יהיו במבנים אשר יבנו ע"פ אישורי הרשויות המתאימות. כמו כן, ימוקם באתר מבנה ההכלרה, מערכות לגילוי והתרעה על דליפות כלור.

18. שיקום סביבתי/נופי

ישוקמו פגיעות סביבתיות / נופיות עם תום פעולות הקמת המתקנים.

19. שלבי ביצוע

לביצוע עם אישור התוכנית, בשלבים:

- עבודות עפר
- עבודות איטום, עבודות בנייה, צנרת ואביזרים.

20. היתר הפעלה

להפעלת המאגר יינתן אישור הפעלה לאחר אישור התוכנית ע"י נציבות המים והרשויות המוסמכות האחרות, וכן מותנה במתן טופס 4 ובדיקת הביצוע לפי התוכניות המאושרות.

21. חוות דעת סביבתית - מסקנות**א. מניעת מטרדי ריח**

- (1) יש להימנע מהזרמה ממושכת של קולחים באיכות בינונית ונמוכה למאגר.
- (2) יש לבצע בדיקות איכות לקולחים היוצאים ממט"ש המוביל המזרחי ולקיים מעקב ובקרה על איכות הקולחים המוזרמים למאגר.
- (3) בכל מקרה, אין להתיר הזרמת שפכים גולמיים למאגר.

ב. מגבלות על הסביבה

- (1) מומלץ להגדיר רצועת שטח, ברוחב של עד כ- 200 מ' סביב המאגר, בה תימנע פעילות של שימושי קרקע רגישים.

ג. עבודות עפר וניקוז

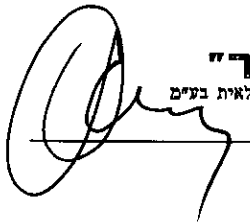
- (1) עודפי עפר, במידה וייווצרו, יועברו לאתר מוסדר בתאום עם המועצה האזורית מגילות.
- (2) יש להימנע, במהלך ביצוע העבודות, מפגיעה במערכת הניקוז הטבעית שמתוחך לשטח התוכנית, עקב פעולות שאינן כלולות במסגרת התוכנית.

ד. חזות

- (1) סוללות המאגר ייבנו מחומרים טבעיים שיאפשרו את השתלבותו הנופית של המאגר בשטח.

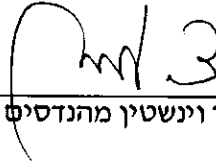
תאריךחתימות

חתימת בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

**"מי תמר"**

אגודת מים שיתופית חקלאית בע"מ

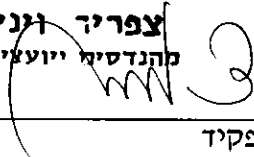
חתימת מגיש התוכנית - אגודת מים חקלאית שיתופית "מי תמר"

31.01.07**צפריד וינייין**
מהנדסים ויועצים בע"מ

חתימת עורך התוכנית - צפריד וינשטין מהנדסים ויועצים בע"מ

תאריךהצהרת עורך התוכנית

אני מצהיר בזאת, כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תוכנית זו.
כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

צפריד וינייין
מהנדסים ויועצים בע"מ

חתימה, שם, תפקיד

31.01.07
תאריך