

**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 בגווש טבעי מס' 6  
**שטח התוכנית:** 270 דונם  
**בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנפושי באיו"ש  
**יחמי התוכנית:** אגודת מים "מי תמר"  
**מגייש התוכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה, מגילות  
**עורך התוכנית:** אינג' צפירי וינטפין

רחוב וילסון 6 תל-אביב פל. 03-6241215 פקס. 03-6241216

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ומועצות  
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשס"ז-1971  
 أمر بفتح ملف تخطيط للمدينة  
 لعدد 57/600/2  
 18.10.06  
 מרחב תכנון מקומי  
 מס' 57/600/2  
 תוכנית  
 מס' 18.10.06  
 תאריך 6/06  
 החליטה לומר ולקצר לתוכנית הזכורת לעיל  
 מרת המאגרי על פי  
 מנהל תלשכה  
 הממונה על התכנון ובניה  
 מועצת  
 المجلس الأعلى للتخطيط

תאריך: 06.06.2004

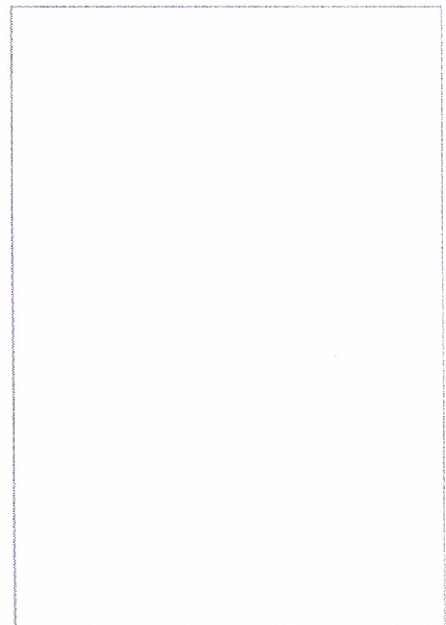
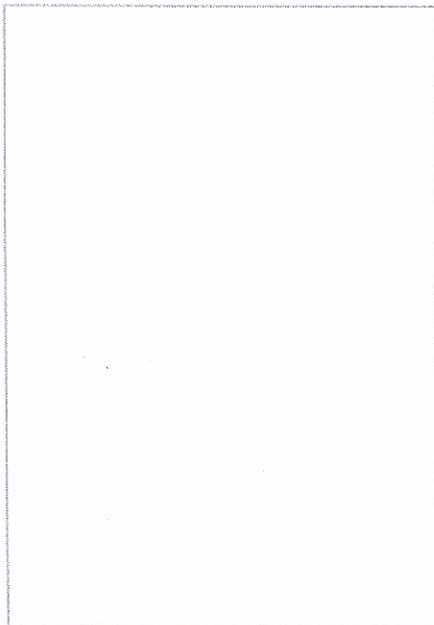
תאריך עדכון: 18.01.2007

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ומועצות  
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשס"ז-1971  
 أمر بفتح ملف تخطيط للمدينة  
 لعدد 57/600/2  
 18.10.06  
 מרחב תכנון מקומי  
 מס' 57/600/2  
 תוכנית  
 מס' 18.10.06  
 תאריך 6/06  
 החליטה להקצר את התוכנית לתקופה של 60 יום  
 לפי  
 מנהל תלשכה  
 הממונה על התכנון ובניה  
 מועצת  
 المجلس الأعلى للتخطيط

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

מוחז: יהודה ושומרון  
נפה: ירדן, יריחו

אדמות הכפר: ג'איד ב'איד בגוש טבעי מס' 6  
שטח התוכנית: 270 דונם  
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנשוש באיו"ש  
יוזמי 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



תאריך: 06.06.2004

תאריך עדכון: 18.01.2007

**תוכן העניינים**

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

**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: צפיר 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 - בקנ"מ 1:2,500, כולל תרשים סביבה ומפה פיזיקלית בקנ"מ 1:20,000, להלן "התשריט".
  3. תוכנית בינוי בקנ"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			
אחוז משטח התוכנית	שטח מגרש בדונם	צבע בתשריט	יעוד
100.00	270.00	פסים אלכסוניים בצבע ירוק	שטח חקלאי
100.00			סה"כ

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

## 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 הנופיים 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 ההפעלה 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"פ 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 תתבצע 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 הברכה 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 תלחול  
מתחת ליריעות האיטום יותקנו נקזים לקליטת דליפות אפשריות של מי קולחים אשר חדרו מבעד לפגמים ביריעות הפוליאאתילן. נקזים אלו מחוברים לתא איסוף מרכזי שמאפשר בקרה ושאירת הקולחין חזרה אל המאגר.
- 16.5 איטום המאגר  
למניעת תלחול 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

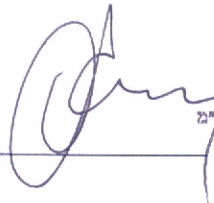
- (1) עודפי עפר, במידה וייווצרו, יועברו לאתר מוסדר בתאום עם המועצה האזורית מגילות.
- (2) יש להימנע, במהלך ביצוע העבודות, מפגיעה במערכת הניקוז הטבעית שמחוץ לשטח התוכנית, עקב פעולות שאינן כלולות במסגרת התוכנית.

ד. חזות

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

.22 חתימות והצהרת המתכנןתאריךחתימות

חתימות בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והגטוש



"מי תמר"  
ידת מים שיתופית חקלאית בע"מ

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

31.01.07


צפריר וינשיזין  
מהנדסים ויועצים בע"מ

חתימת עורך התוכנית - צפריר וינשיזין 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.

צפריר וינשיזין  
מהנדסים ויועצים בע"מ



חתימה, שם, תפקיד

31.01.07תאריך