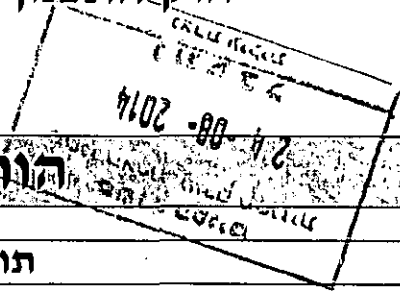


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית	
מ.א. עמק המעינות	תוכנית מס' ג/20749
הועדה המקומית לתכנון ובניה	
שם תוכנית: קיבוץ ניר דוד - מבני משק (לולים)	
2014. 08. 1-7	
נתקל	

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: עמק המעינות
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="311 993 742 1161" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20749 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 2.6.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="395 1410 742 1537" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20749 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ ניר דוד מתפרנס בעיקר מעבודה בתחום החקלאות. בשנים האחרונות נתפסת החקלאות כחלק מהנוף הפתוח והרזרבות הירוקות והנקיות של מדינת ישראל. מצב זה מצר במידה מסויימת את האפשרות ליזום וליצור פעילויות חקלאיות מורכבות אשר דורשות שירותים ותשתיות. התכנית המוצעת להלן, מסדירה שני אזורי לול קיימים מתוך שטח המשבצת של ניר דוד אשר מיועדים למבני משק הדורשים בינוי ברמה מסויימת. 2 האזורים מדרום לקיבוץ ניר דוד אשר משתרעים ביחד על שטח כולל של כ- 40.17 דונם. במגרשים אלה קיימים היום מבני לול ובכוונת התכנית לחזק את המסגרת התכנונית סביבתית החלה במגרשים אלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קיבוץ ניר דוד - מבני משק (לולים)	שם התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית </div>
20749/ג	מספר התוכנית	
40.17 דונם		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.2 שטח התוכנית </div>
<ul style="list-style-type: none"> • למתן תוקף 	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.3 מהדורות </div>
1	מספר מהדורה בשלב	
29/7/2014	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.4 סיווג התוכנית </div>
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 		
<ul style="list-style-type: none"> • ל.ר. 	לפי סעיף בחוק	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות. 	היתרים או הרשאות	
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה 	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

קואורדינטה X 242400
קואורדינטה Y 712000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 השויות מקומיות רשות מקומית עמק המעינות

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום עמק המעינות יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה ל.ר.
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20962	מוסדר	חלק הגוש		7,8
20963				17
20965	מוסדר	חלק הגוש		2,6

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/תא שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משי"צ / 39	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית משי"צ 39 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 3759	18.4.1990
תמ"מ 9/2	אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ביום 10.12.13 בהתאם לסעיף (6) (א) (2) לתוספת הראשונה לחוק	י.פ. 5696	30/7/2007
תמ"א 8	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ביום 10.12.13 בהתאם לסעיף 7 בהוראות התמ"א	י.פ. 2759	29/10/1981
תמ"א 4/ב'34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית תמ"א 4/ב'34 והוראות תמ"א 4/ב'34 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 5704	16/8/2007
תמ"א 35	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ביום 10.12.13 בהתאם לסעיף 6.1.3 בהוראות תמ"א 35	י.פ. 5474	27/12/2005
ג/13353 נחל חרוד מזרח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הערות ב- ג/13353 תחולנה על תכנית זו	6329	1/12/2011
תמ"א 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית תמ"א 34 והוראות תמ"א 34 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5206	15/07/2003
תמ"א 5/ב'34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית תמ"א 5/ב'34 והוראות תמ"א 5/ב'34 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5998	14/09/2009
תמ"א 10/ד'10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית תמ"א 10/ד'10 והוראות תמ"א 10/ד'10 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6189	17/01/2011
תמ"א 3/ב'34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית תמ"א 3/ב'34 והוראות תמ"א 3/ב'34 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5606	18/12/2006
תמ"א 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית תמ"א 38 והוראות תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5397	18/5/2005
ג/7470	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הערות ב- ג/7470 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4906	3/8/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית צפון	אדריכל דני בר-קמה	יוני 2013	ל.ר.	19	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית צפון	אדריכל דני בר-קמה	יוני 2013	1	ל.ר.	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית צפון	אדריכל דני בר-קמה	יוני 2013	ל.ר.	15	ל.ר.	מנחה	נספח נופי
	ו. מחוזית צפון	אדריכל דני בר-קמה	יוני 2013	1	ל.ר.	1:1,250	מנחה	נספח בינוי
	פקיד היערות	אדריכל נוף דוד אלחנתי	אוגוסט 2013	1	ל.ר.	1:1,250	מנחה	סקר עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
20964		04-6488070	ל.ר.	04-6488060	ד.ג. בית שאן 19150	57-000165-1	קבוץ ניר דוד (תל עמל)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגיש התוכנית
20965		04-6581817	ל.ר.	04-6065853	ת.ד. 90000 בית שאן 11710		ועדה מקומית עמק המעינות	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	04-6488070	ל.ר.	04-6488060	ד.ג. בית שאן 19150	57-000165-1	קבוץ ניר דוד (תל עמל)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6558213	ל.ר.	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	מנהל מקרקעי ישראל		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	בעלים
	04-6488070	ל.ר.	04-6488060	ד.ג. בית שאן 19150	570001651	קבוץ ניר דוד (תל עמל)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Dany_b@abt.co.il	03-6233700	050-5203596	03-6233751	מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 מיקוד 61251		א.ב. מתכננים 511536575	21527	03449246	דני בר קמה	דני בר קמה	אדריכל
ilanba@datamap.com	03-7516356		03-7541001	רח' הירקון 67 בני ברק 51206		קבוצת דהטמפ	570	ל.ר.	ברני גטינו	ברני גטינו	מודד
Dany_b@abt.co.il	03-6233700	050-5203596	03-6233751	מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 מיקוד 61251		א.ב. מתכננים 511536575	21527	03449246	דני בר קמה	דני בר קמה	יועץ נוף
office@la-nof.co.il	04-9895707	050-2829094	04-9895705	קבוץ רמות מנשה 1924500			81003	015718224	דוד אלחנני	דוד אלחנני	אדריכלות נוף - סקר עצים

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק המעינות
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

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

הסדרת מבני משק קיימים (לולים) ודרך גישה, בניר דוד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. מתן הוראות וזכויות בניה שיאפשרו הסדרת מבני משק.
2. קביעת תכליות ושימושים למבני משק (לולים).
3. הסדרת דרך גישה.
4. קביעת הוראות לטיפול ושיקום נופי וסביבתי.
5. שינוי יעוד מקרקע חקלאית, נטיעות בגדות נחלים ומגורים למבנה משק ודרך מוצעת.
6. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
7. הקלה מתמ"א 8: שינוי יעוד של כ- 3 דונם מגן לאומי גן השלושה (סחנה) ג/23/14, למבנה משק ודרך בהתאם לסעיף 7 בהוראות תמ"א 8.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 40.17 דונם						
סוג נתון כמותי	עמך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	דונם	תאי שטח	יעוד
אחוזים	דונם				
83.67%	33.61	2000, 2001, 2002	13.36	2000	אזור מבני משק (צפון)
16.33%	6.56	2000, 2001, 2002	20.25	2001	אזור מבני משק (דרום)
			6.56	2002	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
83.67%	33.61	99.18%	39.84
16.33%	6.56	0.13	0.05
		0.69	0.28
100%	40.17	100%	40.17

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבני משק
4.1.1	שימושים
א.	באזור זה יותרו מבני משק חקלאי לרבות מבני ומתקני לול, מבני שרות ותשתיות המשרתים את הלולים והפעילות הנקשרת אליהם. מתקנים סולריים על גגות המבנים. הקמת מתקנים תתאפשר על גג מבני המשק ובכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 סעיף 8.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ועבודות ניקוז.
ג.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את השטח החקלאי. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על השטח.
4.1.2	הוראות
א.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ב.	מיקום – מבנים אלו, מיכלי תערובת, מבני עזר, יתוכננו ויבוצעו כחלק מהמבנים או כחלק מתכנית הנוף והפיתוח, כדי לשלב את המבנה בסביבתו. סביב המבנים שאינם חלק ממבנה גדול יותר, יש לתכנן ולבצע רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה עזר למדרכות ושבילים הסמוכים אליו.
ג.	השתלבות בסביבה – תכניות נוף ופיתוח יהיו חלק אינטגרלי מסט התכניות לביצוע מבני עזר. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח ייעשה בד בבד עם הקמת מבני עזר. כל המבנים והגדרות יהיו צבועים באפור ואפור כסוף על מנת להשתלב בסביבה.
ד.	גינון לצרכי הסתרה ומיסוך – ישמש ליצירת חיץ ירוק בין אזורי הלולים לבין תנועת מטיילים. תותר נטיעה ושתילה של עצים וצמחיה בגבהים שונים.
ה.	רצועת שטח לאורך רצועת נחל הקיבוצים מדרום ללולים הקיימים - תשמר כרצועת שטח פתוח ורציף. ברצועת שטח זו יישמרו אפיק הנחל וצמחיית הגדות, כאלמנט נופי אטרקטיבי.
ו.	רצועת חיץ – בין הלולים לנחל הקיבוצים לא ייעשה שימוש בצמחים פולשים (כגון דשא קוקיה). בשטחים אלה תטופח הצמחיה הטבעית במקום.
ז.	תאורה – התאורה, בגבול הצפוני של הלולים לאורך הגדר ולאורך נחל הקיבוצים, לא תופנה לכיוון הנחל, אלא לכיוון הלולים. זאת על מנת למזער את ההפרעה לפעילות בעלי חיים במרחב הנחל בלילה.
ח.	חומרי גמר – בעת בחירת חומרי הגמר, תילקח בחשבון התאמה לאופי המקום. פרטי וחומרי הגמר יהיו חלק מן התכניות שתוגשנה לקבלת היתר בניה.
ט.	תכסית לא בנויה – לפחות 15% משטח כל מגרש, יהיה מגונן, על גבי קרקע טבעית. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו').
י.	רגישות ססמית
יא.	מבנים קשיחים אשר לדעת הקונסטרוקטורים, בנוסף לתקני רעידות אדמה, יידרש גם סקר סיסמי, יבוצע לגביהם הסקר הנדרש.
יב.	עבודות העפר תהיינה מצומצמות ככל הניתן ובכפוף לאישור מהנדס הועדה. תשתיות כגון: מים, ביוב וחשמל תהיינה בסמיכות לריכוז המבנים.

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	יותר מעבר חופשי לרכבים שונים, ובעיקר תשמש הדרך למעבר לאזור הלולים ומבני המשק. כמו כן תשמש למעבר קווי תשתית, ניקוז, לרכב חירום ולרכב פיקוח ואחזקה, ובנוסף למסלול הליכה רגלי, לרכיבה על אופניים ולשביל לרכב תפעולי. הגבלות שימוש בחלקים שונים מהדרך, לסוגי רכב ומשתמשים ייקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות תמרור מקומית.
4.2.2	הוראות:
א.	1. הדרך תבוצע באספלט. 2. ייעשה גינון לאורך הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכסית (השטח) (%)	מ"ר כולל	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקניסה				מעל לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת			גודל מגרש (מ"ר)	
										שרות				עיקרי
3	3	3	3	-	1	8	24%	3120	ל.ר.	280	2840	13,360	2000	אזור מבני משק (צפוני)
3	3	3	3	-	1	8 (1)	24%	4780	ל.ר.	320	4460	20,250	2001	אזור מבני משק (דרומי)

(1) מיכלי מזון ומתקני תשתית מיוחדים יוכלו להיות עד גובה של 15 מ"ר (הוראות עיצוביות בנספח נופי).
 (2) מבני שרות יהיו על פי דרישות תקן וחוק בריאות, הגנת סביבה, חקלאות, פיקוד העורף.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1. התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה. במידה וקיימים התרי בניה התואמים תכנית זו, אין צורך בחידוש התרים.
- 6.1.2. התרי בניה של מבנים חקלאיים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, רשות ניקוז משרד החקלאות.

6.2. פיתוח

- 6.2.1. בתחומי כל תאי השטח תהיינה כל תשתיות הביוב והניקוז, כבלי חשמל, תת קרקעיות.

6.3. מים

- 6.3.1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.3.2. חיבור חוות הלולים למערכת מי השתיה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב-1992.

6.4. ניקוז – בתכניות נקודתיות

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- כל בינוי בתחום רצועת המגן של הנחל מחייב אישור רשות הניקוז.

6.5. ביוב

- 6.5.1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 6.5.2. השפכים הסניטאריים והתשטיפים הצפויים להיווצר בחוות הלולים יחוברו למערכת ביוב מרכזית מאושרת כחוק.

6.6. אשפה

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7. הנחיות הגנת הסביבה

- א. כללי**
הלול ייבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות באופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרב ו/או השלשלת ותמנע פגיעה בערכי הנוף.
- ב. רצפת הלול**
רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה בטון או אספלט. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.
- ג. חגורות בטון**
בהיקף הלול ייבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.

ניקוז מים ושפכים

- א.** יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו, הדבר ייעשה ע"י הגבהת הלול, או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.
- ב.** הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.
- ג.** שפכים סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
- ד.** המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.
- ה.** לפני שטיפת הלול וחיטויו ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה.
מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואיים.
- ו.** מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא י עמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.
- ז.** השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו על מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.
- ח.** השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

פסולת חקלאית

- א.** זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות:
למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב.** משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.
- ג.** הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת

הסביבה כגון: אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית או לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.	
ד. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויציגו מסמכים רלוונטיים.	
ה. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.	
ו. פגרי עופות כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים – פסדים 1981.	
ז. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתיקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוקו לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.	

6.8: חלוקה ורישום
תנאים למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כחוק. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.9: הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.10: שיהותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11: הוראות בנושא חשמל															
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.															
ב. תחנות השנאה:															
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.															
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.															
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.															
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th>מ' / ק"ו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו –</td> <td>2.0</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' / ק"ו		קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0		קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו –	2.0
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' / ק"ו													
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0													
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0													
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0													
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו –	2.0													

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.12. בטיחות טיסה	
6.6.1	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה, לרבות הגבלות בניה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה.
6.6.2	הגובה המרבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי התכנית, כל שינוי בגובה המתקנים יש להביא לאישור רת"א.
6.6.3	הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה – שימושי הקרקע והיתרי הבנייה בתחום ציפורים אי יהיו בכפוף להוראות תמ"א 15 וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבנייה.
6.6.4	"תנאי להוצאת היתרי בניה לרבות בקשות להקלה ושימושים חורגים בתחום התוכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית, כל שימוש בעגורנים ומנופים בתחום התכנית חייב באישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון."

6.13. שימור עצים	
א.	לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
ב.	תנאי למתן היתר בניה – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
ג.	תנאי למתן היתר בניה "לעץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
ד.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
ה.	קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.14. עתיקות

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
1. השטח המסומן בתשריט 3390/0 "ניר דוד" י"פ: 1091 עמ' 1415 מיום: 18.05.1964; 3393/0 "גן השלושה, נקודת טריאנגולציה Z-122 י"פ: 1091 עמ' 1415 מיום: 18.5.1964; 3385/0 "תמוד, תל' י"פ: 1091 עמ' 1417 מיום: 18.05.1964. הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 (חוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989) ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.15. מתקנים סולאריים

לפי הוראות תמ"א 10/ד/10 סעיף 8.

6.16. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.17. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.18. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
תנאי למתן היתר בניה, הבטיחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.19. סטיה ניכרת

שימוש אחר במבנה שלא למטרה או ליעוד שנקבעו לו בתכנית, יהווה סטיה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע ל.ר.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	ל.ר.
	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קיבוץ ניר דוד	חתימה: קיבוץ ניר דוד (תל עמל)	תאריך: 20/08/14
	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ ניר דוד (תל עמל) אגודה שיתופית	מספר תאגיד: 57-000165-1	
מגיש התוכנית	שם: ועדה מקומית עמק המעינות	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית עמק המעינות	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אדרי' דני בר קמה	חתימה: 	תאריך: 18.8.2014
	תאגיד: א.ב. מתכננים בע"מ	מספר תאגיד: 511536575	
יזם בפועל	שם: קיבוץ ניר דוד	חתימה: קיבוץ ניר דוד (תל עמל)	תאריך: 20/08/14
	תאגיד: קיבוץ ניר דוד (תל עמל) אגודה שיתופית	מספר תאגיד: 57-000165-1	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: קיבוץ ניר דוד	חתימה: קיבוץ ניר דוד (תל עמל)	תאריך: 20/08/14
	תאגיד: קיבוץ ניר דוד (תל עמל) אגודה שיתופית	מספר תאגיד: 57-000165-1	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל חשבו מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הטר ספק מוצהר בזה כי אנו מודעים על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין נחתם על ידינו והכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או וקניין זכות אטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו ונחתם כלומר אנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם האמור ו/או כל חשבו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנון ו/או רשות מקרקעי ישראל.

תאריך: 24.8.14