

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' ג/21732</b>
<b>שם תוכנית: גן לאומי גן השלושה</b>

**מחוז: צפון**  
**מרחב תכנון מקומי: עמק המעיינות**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המתווית</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המתווית</p> <p>התכנית נקבעה לפי תעודת אישור שר</p> <p>התכנית לא נבצעה טענה אישור שר</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p>ביום 18.3.16</p> <p>הועדה המתווית לתכנון ולקביעת התליטה</p> <p>אישור תכנית מס' 21732</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>מחוז צפון</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מיום</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 770</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21732</p> <p>01-05-2018</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

הגן הלאומי גן השלושה (הסחנה), משתרע על שטח של כ- 151 דונם, שוכן למרגלות הגלבוע ומהווה אתר לבילוי עממי רב מבקרים בהיקף של כ- 450,000 בשנה. בו זמנית מבקרים באתר עד 8,000 איש בימי שיא.

בגן השלושה מצוי מעיין טבעי, עם מים צלולים בטמפרטורה קבועה של 28 מעלות כל השנה, והמשכו בנחל עמל המחולק ע"י גשרים ומפלים למספר בריכות בעומקים שונים. הנחל ובריכותיו מוקפים מדשאות רחבות ידיים, עצי נוי ופרי וצמחייה מגוונת. לנוחיות הקהל נבנו מבני שירותים, מקלחות ומלתחות, מסעדה ומזנונים וכן שולחנות פיקניק, מתקני גריל ופחי אשפה. הבילוי באתר הוא בעיקר שחייה במים, כולל בערבים, בפיקוח מציל, פיקניק ולינה באוהלים ברחבי הגן.

בגן השלושה קיים גם מוזיאון "עקבות בעמק" הכולל מספר אגפים: אגף ארכיאולוגיה - מוזיאון לארכיאולוגיה, אגף מורשת - אתר משוחזר "חומה ומגדל" (הגובל בתכנית זו מצפון לה) ומתוכנן אגף נוסף - ללימודי מים וסביבה.

את כל מוקדי העניין שבתחום הגן הלאומי מחברים שבילים ודרכים וכן כבישים ומגרשי חניה.

הגן הלאומי הוקם מתוקף תכנית ג/ 665 והמוזיאון נבנה מתוקף תכנית ג/ 867 שאושרה בשנת 1968. אולם הספורט הוקם בהיתר בניה משנת 1974 על שטח של 1,258 מ"ר.

התוכנית המפורטת מסדירה את השימושים הקיימים באתר, ומאפשרת פיתוח עתיד לקליטת קהל נאותה לרווחת ציבור המבקרים הרב הפוקד את שעריו.

התוכנית מציעה מתקנים ושימושים מגוונים לקליטת קהל בגן הלאומי, כגון: מתקני נופש פעיל, מתקני מים למשחק, מלתחות, מוקד שירות למטיילים (באולם הספורט), מתחמי לינה באוהלים, חניוני פקניק ובמה לפעילויות תרבות, חינוך ונופש בחיק הטבע.

התוכנית גורעת ומוסיפה שטחים מהגן הלאומי בהתאם למצב הקיים בפועל, וזאת בתיאום עם קיבוץ ניר דוד הגובל בגן.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

גן לאומי גן השלושה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

21732/ג

מספר התוכנית

151.56 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

ינואר 2018

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק המעינות
		קואורדינטה X	242500
		קואורדינטה Y	712500
1.5.2	תיאור מקום	גן השלושה, ממערבית לקיבוץ ניר דוד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. עמק המעינות
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	יזרעאל
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ממערב לישוב ניר דוד
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20962	מוסדר	חלק מהגוש	3,7	2,4,5,8
20963	מוסדר	חלק מהגוש		3,5,17
20965				2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7.11.1968	1483	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/867 ממשיכות לחול	שינוי	ג/867
2.3.1997	4499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7933 ממשיכות לחול	שינוי	ג/7933
18.4.1990	3759	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משי"צ 39 ממשיכות לחול	שינוי	משצ 39
16.3.1995	4291	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/7456 הוראות תכנית ג/7456 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/7456
3.8.200	4906	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר הוראות תכנית ג/7470 ממשיכות לחול	שינוי	ג/7470
3.11.2005	5452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10917, הוראות תכנית ג/10917 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ג/10917
30.7.2007	5696	יעוד גן לאומי וישוב כפרי, שטח מוגן מפיתוח	כפיפות	תמ"מ 9/2
27.12.2005	5474	מרקם שמור משולב, רגישות סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמ"א 35
16.11.2005	696	עורק ניקוז משני	כפיפות	תמ"א 3/ב/34
14.9.2009	5998	קווי מים ומעיינות קיימים	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
21.6.1981	693	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ביום 23.6.2015 בהתאם לסעיף 7 בהוראות תמ"א 8.	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 8

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי איריס ענבר	ינואר 2018		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי איריס ענבר	ינואר 2018	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	גיל הר-גיל	אוקטובר 2015	1		1:1000	מנחה	נספח נוף
	ו. מחוזית	אדרי איריס ענבר	יולי 2016	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי עקרוני
	ו. מחוזית	אייל לוי	אוקטובר 2015	1	5	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית 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.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
רט"ג				רט"ג	500500285	ד.נ. חבל מגידו, 19230	04-6522167	050-5066131	04-6420312	zohar@npa.org.il	

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלות המדינה				רשות מקרקעי ישראל		קריית הממשלה נצרת עילית	04-6558211		04-6558839	tzafontichnun@land.gov.il
חוכר				קיבוץ ניר דוד	501602569	קיבוץ ניר דוד, 1080300	04-6488487		04-6488442	mazkir@nirdavid.org

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע אחרים

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלות ובינוי ערים	איריס ענבר	056241243	31132	ענבר שמיר אדריכלות בע"מ	514921253	משמר העמק	04-9896017	052-2666975	04-9898920	Inbararc-iris@mh.org.il
יועץ עץ	אדריכל עץ	גיל הר גיל	051959013	35779	גרינשטיין - הר-גיל	513342014	חיפה, כלניות 7	04-8380407	052-4277593	04-8382536	gil@landscape.org.il
מודד	מודד מוסמך	לביב חלבי	058910548	808	מוטומאפ	512503632	דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21 30056	04-8395202	052-6457824	-04 8396098	halabi@halabil.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס מים	אייל לוי	23015365	89834	מגלן, יעוץ ותכנון הנדסי בע"מ	513735373	רמות מנשה	04-9893820	052-2981971	04-9590947	eval@magelan.co.il

**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

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**

הסדרה ופיתוח גן לאומי "גן השלושה".

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. פיתוח הגן הלאומי במטרה לאפשר קליטת קהל נאותה.
2. התאמת גבולות הגן הלאומי למצב הקיים בשטח, על מנת לדייקם, כולל חילופי שטחים עם קיבוץ ניר דוד לפי העניין.
3. שינוי יעוד מגן לאומי ליעוד שטח חקלאי בהיקף של כ-7 דונם ושטח כפר נופשניעוד ע"פ תכנית מאושרת)בהיקף של כ-6 דונם.(בהתאם לסעיף 7 בהוראות תמ"א 8)
4. קביעת הוראות בנייה:
  - הנחיות בינוי וקביעת הנחיות לפיתוח סביבתי.
  - קביעת הוראות לפיתוח שטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, תקשורת, חשמל, מים וביוב, ניקוז, גז וכו'.
5. קביעת תנאים למתן היתרים.
6. קביעת התכליות המותרות בתחום הגן הלאומי לפי המתחמים השונים.
7. אישור תכנית לפי סעיף 6(א)2 לתוספת הראשונה בחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	151.56
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		838	+838		מ"ר	מסחר
					מ"ר	תיירות
					מס' חדרים	

**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			ציר נחל	תאי שטח	יעוד
עתיקות	תחום השפעה-עורק ניקוז לפי תמ"א 3/ב/34				
1	1	1	1	1	גן לאומי
10				10,11	קרקע חקלאית
20				20	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
				5	דרך מאושרת

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
85.37	129.39	גן לאומי	58.85	89.20	גן לאומי	
4.36	6.61	יעוד עפ"י תכנית מאושרת	22.29	33.79	דרך מאושרת	
5.05	7.65	קרקע חקלאית	6.93	10.51	נחל/תעלה/מאגר מים	
5.22	7.91	דרך מאושרת	7.61	11.54	חקלאי	
			3.92	5.94	אזור תיירות ונופש	
			0.25	0.37	פרטי פתוח	
			0.15	0.21	רצועת מגן ניקוז	
100	151.56	סה"כ	100	151.56	סה"כ	

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

	<b>גן לאומי</b>
<p>בשטח התכנית תותר פעילות תרבות, חינוך ונופש בחיק הטבע לקהל הרחב. יותר קיומם של ארועים ציבוריים בלבד.</p> <p>בכל שטח התכנית יותרו עבודות לפיתוח סביבתי ונופי, כגון: נטיעות, הקמת מתקני עזר, התווית שבילים להולכי רגל, דרכים וחניות, תצפיות ורחבות התכנסות מעץ ו/או ריצוף אחר, שערים, גשרונים, פרגולות, סככות צל, גידור, ריהוט גנני, שילוט ותאורה, הקמת סוכות מציל, פלגים ובריכות שכשוך לאורך הנחל.</p> <p>תותר העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת והקמת מתקנים הנדסיים מקומיים הנדרשים להפעלה התקינה של האתר בלבד.</p> <p>תותר הקמת מתקני בטיחות וביטחון, ומתקנים לצורך הנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות. היתרי בניה בכל מתחם ינתנו בהתאם לשימושים ולזכויות הבניה המפורטים בתכנית זו בכל מתחם. כל שימוש שלא בהתאם להוראות תכנית זו יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<b>שימושים במתחם 1</b>	<b>4.1.1</b>
מערך כניסה: מזנון/קפיטריה, קופות, ביתן כניסה, שירותים ציבוריים, כביש גישה.	א.
<b>שימושים במתחם 2</b>	
א. משרד לצרכי תפעול, פיקוח, תחזוקה של הגן הלאומי.	
ב. מסעדה, מזנון, שירות למטייל, מתקני משחקים לילדים, קופה.	
ג. מלתחות ושירותים ציבוריים לרוחצים בנחל ולמבקרים, מבנים היסטוריים (כגון טחנת קמח)	
<b>שימושים במתחם 3</b>	
א. מוקד שירות למטיילים שתאפשר בו, בין היתר, שהיית לילה למלווים, שירותים ומלתחות, אזורי לינה באוהלים.	
ג. מתקנים לפנאי ונופש	
<b>שימושים במתחם 4</b>	
א. שימור ושיחזור עתיקות, הגנה על עתיקות באמצעות קירוי	
ב. מוזיאון לצרכי הסברה, תצוגה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
א. בינוי ופיתוח	
ב. ע"פ תוכנית הבינוי המנחה	
<p>1. המבנים ישתלבו בטופוגרפיה וניתן יהיה לדרגם בהתאם.</p> <p>2. גג המבנים ישמש כתצפית אל הגן הלאומי ולסביבה העוטפת את האתר.</p> <p>3. חומרי גמר: במבנים ניתן לשלב בניית אבן וציפוי אבן ו/או טיח כרכורי בפתחים ניתן לשלב עץ, ברזל, זכוכית.</p> <p>4. סגנונם העיצובי של המבנים יותאם למורשת הבניה וההיסטוריה של האיזור.</p> <p>יש לתת את הדעת כי מיקומם של תוספות הבניה הינו בעל חשיבות גבוהה ותוספות הבניה יתכוננו באופן שלא יפגע באדריכלות המבנים העתיקים.</p> <p>5. יתוכנן שטח מקורה בחזית המבנים ברוחב 3.0 מ' לפחות מוגן משמש ומגשם.</p> <p>6. סככות הצל יבנו מעץ ו/או אבן.</p> <p>7. יותר חיפוי שבילי ההליכה במצעים ו/או חצץ, כולל תיחום השבילים באבן לקט כורכר ו/או אבן טבעית אחרת.</p> <p>כל האמור לעיל יעשה באישור רשות הטבע והגנים.</p>	

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/7933	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/7933	
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
עפ"י תכנית מאושרת מס' משי"צ 39, ג/10917	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
עפ"י תכנית מאושרת מס' משי"צ 39, ג/10917	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				סה"כ שטחי בניה	תכסית תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		
			עיקרי	שרות										עיקרי	
גן לאומי מתחם 1	1	18000	200	168	-	368	2.2	6	2	-	לי"ר			2.2	
גן לאומי מתחם 2	1	55000	1200	250	-	1450	2.7	6	2	-	לי"ר			2.7	
גן לאומי מתחם 3	1	44000	2919	-	-	2919	7.0	8	2	-	לי"ר			7.0	
גן לאומי מתחם 4	1	19000	817	-	-	817	5.1	6	2	-	לי"ר			5.1	
סה"כ (2)			5111 (1)	443 (1)		5554									
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	20										עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/7933				
קרקע חקלאית	10,11										עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/6540 או כל תכנית מאושרת אחרת למבנים חקלאיים במחוז צפון				

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר ניוד זכויות בניה בין המתחמים, בכל שטח התכנית, במסגרת סה"כ זכויות הבניה המאושרות.  
 (2) בנוסף יותרו 1,500 מ"ר סככות צל/ פרגולות.

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

- א. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם באישור הוועדה המקומית ובאישור רט"ג.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון רצוף מתואם של מערך הדרכים ודרכי הגישה בתכנית להבטחת מעבר וגישה לציבור המטיילים והתיירים, אם בדרך אספלט, שביל בטון, שביל מרוצף או בדרך אחרת.
- ג. לא יינתן היתר בניה לכל מבנה שנדרש להתחבר למערכת הביוב, בטרם תאושר תכנית מפורטת לשדרוג תחנת שאיבה לביוב המשרתת את האתר ע"י משרד הבריאות וע"י הגורמים המוסמכים לכך. השלמות עבודות השדרוג של תחנת השאיבה לביוב בהתאם לתכנית מאושרת כנ"ל יהיה תנאי למתן אישור איכלוס למבנים ולחיבורם למערכת ביוב של "גן השלושה".

**6.2 היטל השבחה**

ל"ר

**6.3 דרכים וחניות**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה 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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל ותאפשר 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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)

### 6.5 ביוב ניקוז אספקת מים וסידורי תברואה

1. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
4. סידור תברואה: התנאים התברואיים בבריכות יעמדו בדרישות המפורטות בהנחיות משרד הבריאות "תנאים תברואיים- פארק מים טבעיים" ממרץ 1996 ובכל ההנחיות הרלוונטיות המתעדכנות מעת לעת ע"י משרד הבריאות. להשגת איכות המים הנדרשת יש לחטא מי הבריכות בתיאום ובאישור משרד הבריאות.

### 6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.7 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

### 6.9 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות האתר הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

**6.10 שמירה על עצים בוגרים**

כל העצים בתכנית הינם לשימור, לא תהיה כל פגיעה בעצים לשימור בתחום הקו הכחול של התכנית ובשוליו.

- א. כתנאי להיתר בניה ידרש לבצע סקר עצים בתחום בו מבוצעת הבניה ו- 50 מטר בהיקפה. תוכן תכנית ע"י מודד מוסמך ואגרונום ויסומנו עצים בוגרים תוך הדגשה של העצים "לשימור".
- ב. טרם כניסה לעבודות תשתית יסומנו העצים לשימור. אזור השורשים המוגן יגודר באמצעים זמניים קשיחים למניעת כניסת כלי עבודה כבדים והשלכת פסולת עבודות פיתוח ובניין.
- ג. לא תהיה עבודת חפירה/פגיעה בשורשי העצים במרחק השווה לקוטר נוף העץ המיועד לשימור.
- ד. באזור שורשי העצים לשימור לא תותר הקמת שטח התארגנות, ערום פסולת או אחסנת חומרים ודלק.
- ה. במידה ויהיו שינויים טופוגרפיים, יש לתכנן מערכת ניקוז טבעית לעצים המיועדים לשימור למניעת ניתוקם מהגדר העילי.

כל פגיעה שתגרם לעץ על כל חלקיו, לרבות פגיעה בלתי הפיכה אשר תגרום לעיכוב בגידול ולצמיחה לקויה של העץ, תחשב ככריתה, כהגדרתה בחוק.

**6.11 שטח עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3388/0 "גן השלושה, עין עמל" י"פ: 1091 עמ" 1415 מיום: 18/05/1964; 3390/0 "ניר דוד" י"פ: 1091 עמ" 1415 מיום: 18/05/1964; 23332/0 "גן השלושה, עין עמל (צפון-מזרח)" י"פ: 4539 עמ" 4319 מיום: 03/07/1997; 23333/0 "גן השלושה, (צפון)" י"פ: 4539 עמ" 4319 מיום: 03/07/1997; 27809/0 "גן השלושה, תל עמל (צפון)" י"פ: 4888 עמ" 3813 מיום: 01/06/2000; 3389/0 "גן השלושה" י"פ: 1091 עמ" 1415 מיום: 18/05/1964; 3392/0 "גן השלושה, תל אל-עאציי" י"פ: 1091 עמ" 1415 מיום: 18/05/1964; 29539/0 "נחל עמל" י"פ: 4991 עמ" 2895 מיום: 06/06/2000; 27810/0 "גן השלושה, תל אל-עאציי (מזרח)" י"פ: 4918 עמ" 4781 מיום: 11/09/2000 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין 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 בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק 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 /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.12 חיזוק מבנים**

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413, בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה.

**6.13 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.

**6.14 מבנים להריסה**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.  
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.  
 ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.  
 ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: רשות הטבע והגנים		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אדרי איריס ענבר		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	אדריכלות בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	קבוץ ניר דוד		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

*Handwritten notes and signatures:*  
 - Under 'מגיש התוכנית': מספר תאגיד: 500500285  
 - Under 'עורך התוכנית': מספר זהות: 056241243  
 - Under 'יזם בפועל': מספר תאגיד: 514921253  
 - Under 'בעל עניין בקרקע': מספר תאגיד: 501602569