

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-0845073

ניר דוד - נחל עמל קדום - ג/25794



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עמק המעינות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/03/2024

לאשר את התוכנית

23/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005061684/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה הארכה של נחל "עמל קדום" המכונה "אסי" לכדי 750 מטר על אדמות ניר דוד, לטובת כלל הציבור.  
למען הגשמת מטרה זו: התכנית מציעה כ-85 דונם של שטח ציבורי פתוח שיתן מענה למבקרים בסביבה. במקום קיימים עשרות רבות של עצים שרובם המוחלט נשמרים בתכנית לטובת השהיה בו, וינטעו עצים חדשים ומצע דשא לטובת הנופשים. כמו כן התכנית מציעה בינוי מינימלי של 250 מ"ר לטובת קיוסק, מחסן, חדר עזרה ראשונה ועוד.  
מיקום הפרוייקט במפגש בין כביש 669 וכביש 6667, מחייב מעגל תנועה המאפשר כניסה לאתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 25794/ג - נחל עמל קדום - ניר דוד

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 202-0845073

שטח התכנית 1.2 84.930 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

קואורדינאטה X 244021

קואורדינאטה Y 711743

**1.5.2 תיאור מקום**

מזרחית לקיבוץ ניר דוד. (במפגש בין כביש 669 ל- 6667).

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20960	מוסדר	חלק		2-5
20963	מוסדר	חלק		3, 15-16
20964	מוסדר	חלק		6-10
20965	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו. אזור רגישות נופית גבוהה.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/9/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/13353</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13353 ממשיכות לחול.	6329	969		01/12/2011
<u>משצ/39</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/39 ממשיכות לחול.	3759			18/04/1990
<u>ג/21288</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו שאר ההוראות והתשריט ללא שינוי	7423	2372		12/01/2017



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל בר-קמה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דניאל בר-קמה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	05/05/2020	דניאל בר קמה	09: 36 11/08/2022	תשריט מצב מאושר	לא
חתכים	מנחה	1: 1	1	01/12/2022	דניאל בר-קמה	12: 53 08/12/2022	חתך דרך המבנה והנחל מצפון לדרום	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	12/01/2022	דוד אלחנתי	14: 12 16/03/2023	נספח תשריט בינוי ונוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	23	11/11/2019	דוד אלחנתי	12: 21 03/07/2022	נספח נופי הנחיות	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	09/06/2020	מיכאל שמיס	15: 12 05/07/2023	נספח תנועה גיליון 1 מתוך 2	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	1	19/08/2020	מיכאל שמיס	15: 13 05/07/2023	נספח תנועה - חתכים גיליון 2 מתוך 2	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	21	13/02/2022	מיכאל דינקין	10: 14 22/03/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		13/02/2022	מיכאל דינקין	15: 12 01/02/2023	תשריט נספח ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 1	8	05/05/2020	רני פישר	09: 47 12/07/2022	נספח מים ביוב הנחיות	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	05/05/2020	רני פישר	11: 50 22/03/2023	תשריט מים ביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	2	11/03/2020	דוד אלחנתי	09: 54 12/07/2022	סקר עצים טבלת איסוף נתונים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	11/03/2020	דוד אלחנתי	14: 58 05/07/2023	נספח עצים בוגרים	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	30/12/2019	דניאל בר-קמה	10: 46 06/05/2020	תשריט תכניות תמ"א תמ"מ	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 12500	1	11/08/2020	דניאל בר-קמה	12: 59 08/12/2022	תשריט תמ"א 1	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	נצרת			073-3427000		land@land. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל - צפון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר דוד ניר דוד		קיבוץ ניר דוד (תל עמל)	ניר דוד (תל עמל)	(1)		04-6488060	04-6488070	amitkroner816@gma il.com

(1) כתובת: קיבוץ ניר דוד ד.ג. עמק המעינות 10803.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דניאל בר-קמה	21527	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6233777	03-6233700	dany_b@abt. co.il
אדריכל ובונה ערים	יועץ סביבתי	דניאל בר קמה	21527	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(2)	116	03-6233777	03-6233700	dany_b@abt. co.il
הנדסאית אדריכלות	הנדסאי	ציפה לוי	-	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(3)	116	03-6233750	03-6233700	tsipa@abt.co. il
אדריכל נוף	יועץ	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(4)		04-9895705		office@la- nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וקרקע	יועץ תשתיות	רני פישר	36364		גבעת אלה	(5)	2		04-6514331	rfischer@net vision.net.il
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	שמיס מיכאל הנדסה בע"מ	נוף הגליל	(6)	9	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net
מהנדס ניקוז הידרולוג	יועץ	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	אשדוד	(7)	7	08-6705858		office@meya r.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(8)	22	04-8531532		office@ramzi 883.com
מנהל תכנון/מהנ דס	יועץ	סלווה קפלנוביץ	103024	ת.ג.ל ניהול הנדסה אזרחית	טירת כרמל	(9)	4	04-8569045		slava@tagal. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 25256 רחוב מנחם בגין 116 תל אביב מיקוד 6125102.

(2) כתובת: רחוב מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב מיקוד 6125102.

(3) כתובת: רחוב מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב 6125102.

(4) כתובת: קיבוץ רמות מנשה 1924500.

(5) כתובת: אילון 2 גבעת אלה 365700.

(6) כתובת: רחוב לולב 9/8 נוף הגליל.

(7) כתובת: רחוב הבנאים 7 אשדוד 7760907.

(8) כתובת: רחוב אל מותנבי 22 חיפה מיקוד 3537726.

(9) כתובת: האתגר 4 טירת הכרמל 3903215.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק המעיינות

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

פיתוח אזור לנופש באפיק נחל תל עמל בניר דוד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי מיוחד ואזור נטיעות וגדות נחלים לאזור פארק/גן ציבורי ויער.
2. קביעת יעודי קרקע ושימושים:
  - א. אזור לנופש בחיק הטבע, קיוסק, עזרה ראשונה, מחסן. העברת תשתיות וגישה לאתר.
  - ב. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
  - ג. הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי. קביעת הוראות סביבתיות והוראות לפיתוח תשתיות ותנאים בהליך רישוי.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
פארק / גן ציבורי	1004, 1003
יער פארק	1002
נחל/תעלת נחל	1001
דרך מאושרת	1012, 1011
דרך מוצעת	1009 - 1006

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1012, 1011
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1009 - 1006
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער פארק	1002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	1004, 1003
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	1004
נחל	דרך מאושרת	1011
נחל	יער פארק	1002
נחל	נחל/תעלת נחל	1001
פשט הצפה	דרך מאושרת	1012
פשט הצפה	דרך מוצעת	1007
פשט הצפה	יער פארק	1002
פשט הצפה	פארק / גן ציבורי	1003
ציר	דרך מאושרת	1012, 1011
ציר נחל	דרך מוצעת	1009
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	1001
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1012, 1011
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1008, 1007
תחום השפעה	דרך מאושרת	1011
תחום השפעה	דרך מוצעת	1009, 1008, 1006
תחום השפעה	יער פארק	1002
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	1001
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	1004, 1003

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	20,209	23.80
חקלאי מיוחד משולב בגופי מים	32,318	38.05
נטיעות בגדות הנחלים	19,174	22.58
ערוץ נחל, תעלת ניקוז	9,679	11.40

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.94	2,500	פרטי פתוח
1.24	1,050.13	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>84,930.13</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.74	19,314.14	דרך מאושרת
8.37	7,107.47	דרך מוצעת
18.72	15,902.82	יער פארק
9.51	8,076.35	נחל/תעלת נחל
40.66	34,529.35	פארק / גן ציבורי
<b>100</b>	<b>84,930.13</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	פארק / גן ציבורי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. גוף מים                      2. תחנת מידע ועזרה ראשונה, קיוסק, שירותים סניטרים, מחסן. גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, גדרות ושערים. כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבע, יהווה סטייה ניכרת.                      3. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.                      4. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, פינות ישיבה, מצללות, גשר להולכי רגל ולאופניים מעל הנחל.                      5. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.                      6. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: חדר טרנספורמציה, תחנת שאיבה לביוב ומים. מתקנים לאצירת אשפה וגזם, ומתקנים להזרמת מי הנחל על פי דרישות רשות הניקוז.                      7. מותרת הקמת תשתיות מכל התומכות בפעילות במקום, כולל שבילי גישה, דרכי גישה וחניות. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על המשתמשים במקום. מותר גידור בהיקף תא השטח ביעוד פארק/גן ציבורי שמצפון לנחל עמל קדום (תא שטח 1004). לא יותר גידור בצד הפונה ליעוד הנחל (בין תא שטח 1002 לתא שטח 1004).                      8. דרך תחזוקה לאורך הנחל.                      9. הבינוי יהיה מצפון לנחל, בהתאם לסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית וירוכז במקום אחד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>מיקום גוף המים באתר - מותנה באישור של רשות ניקוז ירדן דרומי ובאישור המשרד להגנת הסביבה.                      המבנה של גוף המים וגבולותיו יהו מותאם ככל האפשר בתנוחתו ובחתיכו לקווי המתאר של הנוף הסובב וישתלב בהם בצורה טבעית ככל הניתן.                      יש למנוע את הגישה לנחל "מגדל", באמצעים פיזיים.                      רצף שביל נחל - בתכניות חדשות לגופי מים, יובטח רצף שביל נחל, שביל אופניים ברמה שלא תפחת מזו שמחוץ ל"אזור חקלאי מיוחד משולב בגופי מים".                      יש לשמור על גישה חופשית ופתוחה לציבור, אין לחסום את הגישה אל שביל הנחל, דרך נוף נחל חרוד.                      יש למנוע פעילות הגורמת לזיהום הנחל ע"י שילוט מתאים. פחי אשפה ימוקמו ככל הניתן, במרחק מאפיק הנחל, על מנת להימנע מזיהומו וייצוב שילוט למניעת השלכת פסולת.                      יש לאפשר גישה ברכב, אל דרך הכיכר המזרחית המוצעת.                      לא תותר לינה ופעילות לילה בפארק.                      בשטחים סלולים או מרוצפים, יעשה שימוש במצע המאפשר לחלוח נגר עילי.                      יושם דגש על הצללה באמצעות נטיעות באזורים לשהיית קהל ושבילים.                      יותר גידור למטרות בטיחות בלבד ורק בהיקף של תא השטח הצפוני.</p>



<b>פארק / גן ציבורי</b>	<b>4.1</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט, בהנחיות מיוחדות, מיועד להקמת מבנה שרות באתר, במיקום זה, ומצפון לנחל. לא יתאפשר למקם את הבינוי מחוץ לשטח המסומן בתשריט.</p>	ב
<b>יער פארק</b>	<b>4.2</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>שימור ונטיעה של עצי האיזור עצי בוסתן, חורשות של חרובים, אלונים, זיתים, רימונים ודומיהם, שניטעו בידי אדם. לצד טרסות צומח טבעי נלווה, חשיפה לציבור למטרות חינוך, פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע נטיעות תוך שמירה על המופע הטבעי לרבות נטיעות בגדות נחלים. טיפוח, שימור ושיקום החורש הטבעי וכלל תצורות הצומח והמגוון הביולוגי. משאבות מים, תעלות ומובלי מים סגורים/ פתוחים. פיתוח של דרכים וחניות כולל מתקנים הנדרשים הולכי רגל ורוכבי אופניים. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות - בתיאום עם קק"ל, כגון קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקנים לאצירת אשפה וגזם. לא יותרו אתרי התארגנות, פיתוח והקמה של האתר ביעוד זה.</p>	4.2.1
<b>הוראות</b>	4.2.2
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>הדרכים, השבילים, מגרשי החניה יהיו ממצע המאפשר חלחול נגר עילי, תישמר רציפות שבילי הנחל ומסלולי האופניים, ברמה שלא תפחת מאלו הקיימים במקום. התשתיות החיצוניות יתוכננו כך שיוטמעו בנוף, בשימוש בחומרים וצבעי התשתיות. התאורה תהיה מוצנעת ומינימלית לצרכי ביטחון בלבד. פתרונות תנועה וחניה יהיו בתיאום עם קק"ל. כל פיתוח בשטחי היער ייעשה בתיאום ואישור קק"ל, התכנון המפורט בתחומי היער כולל תנועה וחניה יתואם עם קק"ל. במסגרת תכנון מפורט של התנועה והחניה בתחומי היער יושם דגש על שימור אופיו היערני והטבעי של השטח, ככל הניתן, ויוצעו פתרונות לשימור הנגר העילי שיבטיח את המשך קיום העצים. עבודות העפר והפיתוח תהיינה מצומצמות ככל הניתן הוראות למניעת זיהום אור יהיו עפ"י מסמך הנחיות בנושא, של החברה להגנת הטבע.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: רסטר נחל תעלת המים תתוכנן, ככל הניתן, כנחל / תעלה פתוחה מדרך כביש 669 ניתן לאפשר חניה לציבור מעל התעלה ובלבד שלא יפגע במשטר הזרימה בתעלה. התכנון המפורט יכלול מעבר חופשי של מים ובע"ח מנחל מגדל לנחל עמל קדום ויתואם עם רשות הניקוז בשלב הליך הרישוי. תכנון לביצוע של התעלה/ הנחל יעשה בתיאום עם רשות הניקוז. יש לשמור על מעבר המים מנחל הקיבוצים לערוץ הנחל במוביל תחתון. באזור יציאת מי הנגר אל אזורי החניה, יש לבצע מתקן קולט פסולת מוצקה למניעת כניסת מזהמים לנחל עמל. כל פיתוח בתחום נחל ישמור על תפקודו ההידרולוגי והאקולוגי של הנחל, בתיאום עם רשות הניקוז. רסטר הנחל יהיה בתעלה פתוחה, ככל וניתן, ולא במובל סגור, למעט מתחת לדרכים, ובמגרש החניה המתוכנן. במידה ויידרש, במסגרת התכנון לביצוע, ניתן להסיט את מיקום התעלה, בתאום</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



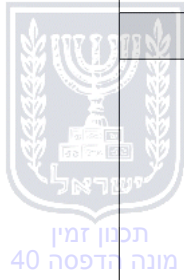
תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<p><b>יער פארק</b></p> <p>עם רשות הניקוז. יש לשמור על מעבר המים מנחל הקיבוצים לערוץ הנחל במובל תחתון. באזור יציאת מי הנגר אל אזורי החניה, יש לבצע מתקן קולט פסולת מוצקה למניעת כניסת מזהמים לנחל עמל.</p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>נחל/תעלת נחל</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>כהגדרתו בחוק הניקוז: נהר, נחל, ערוץ, תעלה, שקע אפיק אחר, בין טבעיים ובין מותקנים או מוסדרים, שבהם זורמים או עומדים מים, תמיד או לפרקים. כולל את רצועת האחזקה רצועת קרקע נדרשת לאורכן של גדות עורק הניקוז המשמשת לאחזקה שוטפת שלו. הכל על בסיס תוכנית מפעל ניקוז מאושרת.</p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בניה למעט גשרים להולכי רגל או מתקנים המאושרים על ידי רשות הניקוז ואגודת המים האזורית. כל מתקן בתחום הנחל יועבר לרשות הניקוז, לקבלת אישור לתכנון המפורט. אסורה תאורה לכיוון הנחל.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>בינוי</b></p> <p>הנחל יזרום במופע טבעי. כל פיתוח בתחום יעוד נחל ישמור על תפקודו ההידרולוגי והאקולוגי של הנחל. הקמת גשרים ומעברים, מעברי חירום ובטחון. כל זאת בתיאום עם רשות הניקוז. לרשות הניקוז תינתן אפשרות גישה למים לכל אורך הנחל ובכל זמן נדרש.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>בתחום דרך אזורית מספר 669, חלות הוראות תמ"א 1. בתחום דרך 669 ו- לא תותר כל בנייה וחנייה, יותר מעבר תשתיות. לא תינתן גישה מדרכים 669 ו- 6667 לשטחים גובלים למעט החיבורים המאושרים בתכנית. לא תותר כל עבודה בתחום זכויות הדרכים ללא תאום עם נתיבי ישראל</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בתחום הרצועה בין קו הבנין וקו זכות הדרך יותרו השימושים לפי תמ"א 1. רוחב הדרך וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.</p>	<p><b>ב</b></p>

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל
4.5.2	הוראות
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>בתחום דרך אזורית מספר 669 חלות הוראות תמ"א 1.</p> <p>בתחום דרך 669 ו- לא תותר כל בנייה וחנייה, יותר מעבר תשתיות.</p> <p>לא תינתן גישה מדרכים 669 ו- 6667 לשטחים גובלים למעט החיבורים המאושרים בתכנית.</p> <p>לא תותר כל עבודה בתחום זכויות הדרכים ללא תאום עם נתיבי ישראל.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בתחום הרצועה בין קו הבנין וקו זכות הדרך יותרו השימושים לפי תמ"א 1.</p> <p>רוחב הדרך וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(4)	(3)	(3)	(3)	1	3	250 (2)			50	200 (1)	500	1004	פארק / גן ציבורי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גודל הקיוסק לא יעלה על 50 מ"ר.
- (2) בנוסף ל 250 מ"ר יותר 500 מ"ר מצללות בתא שטח 1004.
- (3) על פי תשריט.
- (4) לאורך דרך 669 ו 667, קו הבניין 30 מ' מציר הדרך האזורית ליעוד יער פארק ו 20 מ' מציר הדרך האזורית המהווה אפס מרצועת הדרך עבור חיבור בתא שטח 1006.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית, כחלק מהבקשה להיתר.
2. תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה מתאים על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
3. הועדה המקומית תהייה רשאית לדרוש נטיעת בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.
4. אישור חברת מקורות. אישור תכנית יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתאום עם מקורות.
5. חוות דעת של מינהלת הנחל/רשות ניקוז ירדן דרומי.
6. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה ונתיבי ישראל, תנאי לאכלוס ותפעול האתר יהיה ביצוע תכנית הסדרי התנועה שאושרה.
7. הגשת דווח ביסוס על הקרקע ע"י מהנדס ביסוס קרקע, היות ומדובר בשטח עם חשד להגברה חריגה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד החקלאות בנושאים הבאים: עודפי עפר, הסדרת ניקוז ושימור קרקע, הגבלת גישת מטיילים לשטחים חקלאיים סמוכים ומעבר דרכים חקלאיות.
9. הכנת תכנית מים שתכלול גם התייחסות לתכנון גוף המים בפארק, באישור עם רשות המים, רשות הניקוז, הגנת הסביבה, רטי"ג ובתיאום עם אגודת המים. תכנית המים תבטיח זרימת מים ביובל נחל חרוד.
10. הגשת תכנית פיתוח בתחומי היער - תאום ואישור קק"ל.
11. אישור רשות ניקוז.
12. תנאי לביצוע התכנית, אישור נתיבי ישראל להסדרת תנועה זמניים או קבועים.
13. פתיחת היער והפארק/גן ציבורי למבקרים, בהשלמת ביצוע מערכת הדרכים ומעגל התנועה, החניון, שביל האופניים ותחנות האוטובוסים.



**6.2**

**פיתוח ונוף**

1. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
2. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', שהינן תת-קרקעיות, יהיו תת קרקעיים ויפורטו בהיתר.
3. עבודות העפר והפיתוח תהיינה מצומצמות ככל הניתן. כמו כן, עבודת הפיתוח ילוו ע"י רטי"ג / קק"ל.

**6.3**

**סביבה ונוף**

1. יש לשמור ולטפח את רצועת הנחל כרצועה ירוקה.
2. התכנית הנופית תיערך בהתאם להנחיות המופיעות בנספח הנופי:
  - 2.א. הצמחייה תהיה מבוססת על צמחיית המקום ותהיה צמחיה חסכונית במים.
  - 2.ב. התכנון יבטיח שהיית מי נגר במקום.
  - 2.ג. הכביש והחנייה יהיו עשויים ככל הניתן מחומרים נקוביניים וחדירים.
  - 2.ד. במידה וייערך חישוף קרקע במקום, יהיה שימוש חוזר בקרקע זו במקומות שיש להשלימם.
  - 2.ה. אם במהלך החישוף יימצאו פקעות ובצלים, יש להשתמש בהם במהלך השינוי הנופי.
- 1.ו. תכנון הבינוי מתבסס על שימור, ככול הניתן, של מצב טופוגרפי קיים, מיעוט עבודות עפר ושמירה על מדרוג טבעי של השטח.
- לא תותר שפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש וייעשה שימוש בעפר המקומי בעיצוב השטח מחדש.



<b>6.3</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>2.ז. סילוק פסולת בניין למקום מאושר.</p> <p>2.ח. עמדת אשפה וארונות המשרתים תשתיות, ימוקמו בסמוך למבנה או במקום מוסתר.</p> <p>2.ט. שילוט יהיה מותאם לאופי המקום.</p> <p>2.י. התאורה תופנה לתוך האתר ולא לסביבתו, תוך דגש על מניעת תאורה מיותרת, למניעת זיהום אור לסביבה החיצונית הגובלת באתר. גוף התאורה יהיה אחיד בכל האתר.</p> <p>3. כל אזורי הפעילות יהיו מונגשים כולל אפשרות של כניסה לאזור הנחל.</p> <p>4.חיץ ירוק באמצעות צמחית אזור עבותה יהיה בין כביש 669, לשטח הפתוח מדרום לו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1.אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2.אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>3.סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>4.כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>5.לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>6.מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.</p> <p>7.תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור מתקני ומבני הפארק למערכת הביוב של המועצה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>8.התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>9.חיבור מערכת הביוב תעשה באמצעות קו סניקה. מתחת לתעלת הבטון המובילה את מי הנחל, ומתחת כביש 669 יעשה קידוח אופקי להובלת צינור הביוב אל מערכת הביוב של קיבוץ ניר דוד.</p> <p>10. כדי למנוע נזק אפשרי למתקנים ו/או לנופשים, כל מתקני אפיקי מים ומקורות בתחום התוכניות יגודרו, כולל תעלות המים מבטון. אספקת המים לפארק תהיה בתיאום ובאישור רשות המים, כולל מדידת ספיקת המים הנכנסים לפארק.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1.מים אשר יוזרמו לנחל עמל קדום לא יתערבבו במים אשר יוצאים מבריכות דגים של הקיבוץ.</p> <p>2.נחל קיבוצים בספיקות שיא מתנקז לכיוון נחל עמל קדום. על כן, יתוכנן מתקן כניסה למי נגר של נחל הקיבוצים לנחל עמל קדום.</p> <p>3.בתכנון המפורט יתוכנן ייצוב בולדרים במקומות מיועדים לשקיעת סחף, וזאת על מנת להקל על תחזוקה שוטפת של המתקן.</p> <p>4.גובה מבנים ומיסעות המתוכננים במסגרת התוכנית יהיו לפחות 1.0 מטרים מעל רום מים מתוכנן בנחל עמל קדום.</p> <p>5.שטח הפרויקט נמצא במעלה של נחל חרוד. דרישת רשות ניקוז הינה להזרים מים של נחל עמל באופן קבוע לערוץ נחל קדום ובהמשך לנחל חרוד. על כן התוכנית אינה מציעה אמצעים להשהיית הנגר מעבר לתכנון מתקן פנאי ונופש המתוכנן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>6. יש לקבל אישור רשות הניקוז לכל בקשה להיתר וע"פ החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>7. כל מתקן בתחום הנחל יועבר לאישור רשות הניקוז.</p>	



<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>1. נספח העצים לתכנית לתכנית זו מצורף נספח "עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודות בנייה ופיתוח, הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימוש שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים בכל שטח התכנית למעט גופי המים שעור ההצללה על ידי עצים בוגרים לא יפחת מ 30%.</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות תכונות עצים שיש לתעדף: נותני צל סוככניים, חסכנים במים ועצים מאוקלמים. תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל משרד החקלאות.</p> <p>5. מגרשי חניה לפחות עץ אחד סוככני לכל 3 חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מ חייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
<p>השטחים - פארק/גן ציבורי וער פארק, לא יופקע והזכויות בו יוענקו למפעיל בהתאם לנוהלי רמ"י.</p> <p>שטחי הדרכים יופקעו כדין, שטח הדרך הארצית ירשם ע"ש המדינה.</p>	

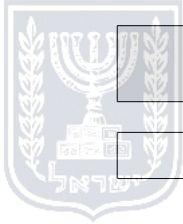
<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח האתר	פיתוח וביצוע הכיכר בצומת הכניסה לאתר יהיה בשלב אחד עם פיתוח האתר

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40