

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 202-0828517**

**ניר דוד - דגת עמל**

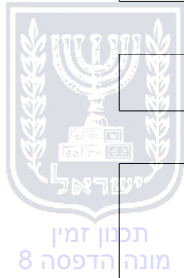
**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות**

**סוג תכנית** **תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ ניר דוד מתפרנס בעיקר מעבודה בתחום החקלאות. בשנים האחרונות נתפסת החקלאות כחלק מהנוף הפתוח והרזרבות הירוקות והנקיות של מדינת ישראל. לאחרונה הוחלט על רפורמה בתחום שפיכת מי מדגה לנחלים, במסגרת זאת המגדלים נדרשים לטפל במי המדגה הנשפכים לנחלים. המדינה העמידה לצורך זה תקציב מיוחד. מצב זה דורש התייחסות אחרת לגידול דגים ומעבר לשיטות גידול דגים חסכוניות המטפלות במים בצורה יעילה יותר. קיבוץ ניר דוד מקדם את האפשרות ליזום וליצור פעילויות חקלאיות מורכבות אשר דורשות שירותים ותשתיות. התכנית המוצעת להלן, מציעה מבנים לגידול דגים אשר מיישמים שיטות חדשות יעילות וחסכוניות, הן בשטח והן בשימוש במים.

התכנית מציעה שטח מיועד למבני משק אשר בו יוקמו המבנים לגידול הדגים בנוסף לבריכות דגים הקיימות במקום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ניר דוד - דגת עמל
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	202-0828517
-------------	-------------

שטח התכנית	185.350 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 243900

קואורדינאטה Y 712600

**1.5.2 תיאור מקום**

צפונית לקיבוץ ניר דוד

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

נפה

יזרעאל

**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
20963	מוסדר	חלק		6-7
20964	מוסדר	חלק		2, 6, 10-11, 13

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



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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 21288	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21288 ממשיכות לחול.	7423	2372	12/01/2017
ג/ 13353	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13353 ממשיכות לחול.	6329	969	01/12/2011



**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	11/12/2017	דניאל בר-קמה	13: 12 12/02/2020	תשריט מצב מאושר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	1	22/10/2018	דניאל בר-קמה	12: 36 13/01/2020	פרוגרמה לדגת עמל	לא
בינוי	מנחה	1: 2000	1	21/12/2017	דניאל בר-קמה	13: 11 12/02/2020	תכנית בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	25	06/06/2018	דניאל בר-קמה	14: 24 13/01/2020	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	19/01/2020	מיכאל שמיס	13: 11 03/03/2020	תשריט תנועה בקני"מ 1: 1250	לא
מים	רקע	1: 1000	1	08/01/2020	רני פישר	11: 58 21/01/2020	תשריט מים ביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 1000	1	08/01/2020	רני פישר	12: 00 21/01/2020	תשריט ניקוז	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	25/06/2018	דניאל בר-קמה	12: 55 13/01/2020	תשריט על גבי תמאות ו תממ	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
	פרטי	קיבוץ ניר דוד- תל עמל		קיבוץ ניר דוד	ניר דוד (תל עמל)	(1)		04-6488060	04-6488070	rami@nirdavid.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ ניר דוד מיקוד 1080300.

**1.8.2 יזם**

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

(1) כתובת: קיבוץ ניר דוד - תל עמל מיקוד 1080300.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558211		
חוכר		קיבוץ ניר דוד - תל עמל		קיבוץ ניר דוד	ניר דוד (תל עמל)	(2)		04-6488060	04-6488070	rami@nirdavid.org

(1) כתובת: רחוב החרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת: קיבוץ ניר דוד מיקוד 1080300.

**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)	116	03-6233777	03-6233700	dany_b@abt. co.il
מודד מוסמך	מודד	מתי חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar @gmail.com
מהנדס מים וקרקע	יועץ תשתיות	רני פישר	36364		גבעת אלה	(3)	2		04-6514331	rani.f@bloo m-agro.com
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	שמיס מיכאל הנדסה בע"מ	נוף הגליל	(4)		04-6470982	04-6470982	yshamis@be zeqint.net

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

(2) כתובת: מצפה נטופה ד.נ. גליל תחתון 1529500.

(3) כתובת: רחוב אילון 2 גבעת אלה 365700.

(4) כתובת: רחוב לולב 9/8 נצרת עילית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**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**

הסדרת מבני משק

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הסדרת מבנים לגידול דגים

הקלה בהתחברות לדרך אזורית 669

הקלה בקו בנין מדרך 669, מ 80 מטר ל 40 מטר.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבני משק	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	1
ציר	דרך מאושרת	3

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,300	5.56
חקלאי מיוחד משולב בגופי מים	104,081	56.15
קרקע חקלאית	70,969	38.29
סה"כ	185,350	100

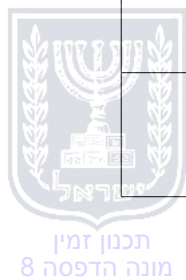
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,300.04	5.56
דרך מוצעת	7,691.05	4.15
מבני משק	167,359.15	90.29
סה"כ	185,350.24	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>א. באזור זה יותרו מבנים לגידול וטיפול דגים ובריכות דגים פתוחות לרבות מבני ומתקני שרות ותשתיות המשרתים את מבני הדגים והפעילות הנקשרת אליהם כמו מחסנים חדרי קירור, מיון ואריזה, ומנהלה.</p> <p>ב. מבנים הנדרשים על ידי הרשויות כמו משרד החקלאות או משרד הבריאות. מתקנים סולריים על גגות המבנים. טרנספורמטורים, מתקנים הנדסיים, מתקן פסדים הקמת מתקנים תתאפשר על גג מבני המשק ובכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 סעיף 8. (מתקנים סולאריים).</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: מיס, חשמל, תקשורת לסוגיה ועבודות ניקוז. ד. מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את השטח החקלאי. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על השטח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>הסדרי התנועה על פי נספח תנועה וחניה. רוחב וקווי בנין כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. כל המבנים והגדרות יהיו צבועים באפור ואפור כסוף על מנת להשתלב בסביבה.</p> <p>ד. גינון לצרכי הסתרה ומיסוך ישמש ליצירת חיץ ירוק בין המבנים לבין כביש 669 מדרום. חומרי גמר: בעת בחירת חומרי הגמר, תילקח בחשבון התאמה לאופי המקום. פרטי וחומרי הגמר יהיו חלק מן התכניות שתוגשנה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ה. עבודות העפר תהיינה מצומצמות ככל הניתן ובכפוף לאישור מהנדס הועדה. תשתיות כגון: מיס, ביוב וחשמל תהיינה בסמיכות לריכוז המבנים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>אין לאשר כל בינוי בתחום קווי בנין בדרך הארצית, אלא מבנים הקיימים בהיתר יראו כשימוש חורג וישארו על כנם.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. בתחום הדרך האזורית חלות הוראות תמ"א 3.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות לתכנון ארציות</b></p> <p>אין לאפשר מתקנים ושערים בתחום הדרך הארצית. לא תותר כל עבודה בתחום דרך 669 ללא</p>

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	אישור חברת נתיבי ישראל.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. הדרך המוצעת תשמש לתנועה של כלים חקלאיים אל מגרשי מבני המשק.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> הסדרי תנועה וחניה על פי נספח תנועה וחניה.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> הדרך תצופה בחומר גרנולארי או אספלט. רוחב מינימלי לביצוע 4.2 מטר.
<b>ג</b>	<b>בטחון ובטיחות</b> מתקנים לבטיחות, שערים, דרכי חירום וכו לבטחון ובטיחות.
<b>ד</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> תנאי לפתיחת הצומת לתנועה יהיה סגירת חיבורים לא מוסדרים לדרך 669.
<b>ה</b>	<b>תכנית בינוי</b> תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י ועדה מקומית.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שומאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	6.6	40	עיקרי
5	5	5	5	1	6.6	40	14000	2000		13360 (1)	1	מבני משק

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- (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.
- (3) במידה ותהייה חלוקה למגרשים, יישקל נושא התכסית לכל מגרש בנפרד ובאופן שסך התכסיות לא יניבו מטרים מרובעים מעל השטח הכולל המותר לבניה.
- (4) מבני החממות בתכנית זו, אינם חלק מזכויות הבניה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) גודל מגרש מזערי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
2. במידה וקיימים היתרי בניה התואמים תכנית זו, אין צורך בחידוש היתרים.
3. תנאי למתן היתר אישור תכנית הסדרי תנועה, לרבות תאורה וניקוז, באישור חברת נתיבי ישראל, ותנאי איכלוס יהיה ביצוע תכנית הסדרי תנועה שאושרה.

**6.2****איכות הסביבה**

- א. כללי
- מבני הדגים ייבנו ויתוכננו בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות באופן שיבטיח תנאים היגייניים אשר אינם מזוהמים את הסביבה.
- ב. רצפת המבנה
- 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 המבנים המבנה ייבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת מים מזוהמים החוצה.
- ניקוז מים ושפכים
- א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך המבנה, הדבר ייעשה ע"י הגבהת המבנה, או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה המבנה כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.
- ב. הנגר הנוצר על גגות המבנים יופנה אל מחוץ למתחם 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 המבנה וחיתויו ינוקה המבנה 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 יעמוד 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. פסולת דגים תפונה באחת מהדרכים הבאות ועל פי הוראות משרד החקלאות:
- למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

## 6.2

## איכות הסביבה

ב.משטח תפעול יהיה בצמוד למבנים בתוך מתחום המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלוטם ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.

ג.הפסולת תפונה משטח המתחם בתוך 48 שעות. הפסולת תפונה 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 המקום ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויציגו מסמכים רלוונטיים. ה.האחראי על המקום יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.

ו.פגרי דגים 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. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובהתאם להוראות משרד החקלאות. מתקן לפסדים יוקם במידה ותהיה דרישה לכך עפ"י הוראות משרד החקלאות. 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.

## 6.3

## ביוב וניקוז

1. התחברות הביוב, תהיה בקדוח אופקי מתחת לכביש 669, למערכת הביוב של קיבוץ ניר דוד הקיימת.
2. חציית תעלת הבטון מתחת הסניקה תעשה ע"י קדוח אופקי מתחת לתעלת הבטון.

## 6.4

## תשתיות

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, ובאישור מהנדס ועדה מקומית.

חציית תעלות המים: יבנה גשר בטון מעל תעלת המים. הגשר יהיה מנותק לחלוטין מהתעלה ויבוצע כאשר:

1. מרחק בסיסי הגשר מהדפנות (החיצוניות) של התעלה לא יקטן מ 50 ס"מ.
2. גובה תחתית הגשר מעל התעלה, לפחות 20 ס"מ.

א.לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל לתשתיות מים. בנוסף, עבור תשתית ציבורית בקוטר מעל 3" לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מרחק של 1.0 מטר מקצה הצינור לכל צד. באישור בעל התשתית ניתן לקבל הקלה ממגבלות סעיף זה. ("תשתיות מים"- תשתית ציבורית בקוטר של 2" ומעלה)

ב.אין לחפור מעל או בקרבת תשתית מים ציבורית (פחות מ 1.0 מטר) אלא בהסכמת בעל התשתית.

ג.במקרים של מפגש צנרת מים וביוב, ו/או מים וחשמל הביצוע יהיה בהתאם לכל דין

ד.תותר פעילות של אגודת המים האזורית ו/או מקורות ו/או ספק המים המקומי להתקנה



## 6.4

## תשתיות

ותחזוקת תשתיות מים קיימות, כולל הכנסת כלי עבודה. הכל לאחר תאום עם הנוגעים בדבר.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

בתחומי כל תאי השטח תהיינה כל תשתיות הביוב והניקוז, כבלי חשמל, וכו' תת קרקעיות.

## 6.5

## 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 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 :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

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.

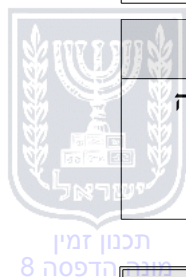
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.







6.5	חשמל
	<p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה "לעץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>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.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.7	חלוקה ו/או רישום
	<p>תנאים למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כחוק.</p> <p>רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.10	סקר סייסמי
	<p>רגישות ססמית בהתאם לדרישות מהנדס ועדה מקומית.</p>

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

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לאחר אישור התכנית התחלת בניה	אישור תכנית זו.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער כ- 20 שנה

