

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21288

שם תוכנית: קיבוץ ניר דוד

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: עמק המעיינות

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית להרחבת קיבוץ ניר דוד לשוב בן 400 יחידות דיור משפחתיות ע"י תוספת של שטח למגרשי מגורים חד-משפחתיים שימשו ליצור רווחת מגורים בשטח הקיים ולגידול קהילתי של הישוב.

שטח המחנה הקיים למגורים מתוכנן להכיל עד 206 יחידות דיור. קיימים 33 מגרשים מאושרים.

בנוסף עד 100 יחידות קטנות (שאינן ניתנות לשיוך) לקליטת צעירים, חיילים, הורים וכו'.

אזור המגורים החדש המתווסף למחנה הקיים יכיל 161 מגרשים בשטח של מינימום 330 מ"ר כל אחד.

סה"כ יחידות דיור קיימות ומתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה 400 יח' משפחתיות ועוד עד 100 יח' קטנות.

תוספת יחידות המגורים מבוססת על שימוש בתשתיות, שטחי ציבור, מבני משק, תעסוקה, נופש וספורט, דרכים, בית עלמין ושטחים פרטיים פתוחים של הישוב אשר הוגדרו והוסדרו בהתאם. כן הוסדרו מחדש אזורי מבני המשק והמלאכה ואזור הספורט והנופש, הורחב אזור התעשייה.

תוספת יחידות המגורים מבוססת על שימוש בתשתיות ומבני הציבור הקיימים והמספקים.

פריסת אזורי המגורים נעשתה בעיקרה על שטחים של מבני משק ואזור חקלאי כאשר שניהם מתוך הגדרת שטח הישוב בתכנית המתאר הקיימת.

בקיבוץ ניר דוד קיימים אתרים בעלי ערכים לשימור. התכנית מסדירה את נושא השימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

קיבוץ ניר דוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

ג/21288

מספר התוכנית

836.98 דונם

1.2 שטח התוכנית

• להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

1.12.2014 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל.7

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 712300
קואורדינטה Y 243000

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ ניר דוד**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק המעינות**

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קיבוץ ניר דוד

שכונה ל.ר.
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20963	• מוסדר	חלק מהגוש	2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15	3, 4, 5, 16, 17
20962	מוסדר	חלק הגוש		4, 5, 7, 8
20964	מוסדר	חלק הגוש		10
20965	מוסדר	חלק הגוש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
22840-842	ל.ר.
22851	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו 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
תמ"א 35	כפיפות	נשאר על כנו	י.פ. 5474	27/12/2005
ג/ 7470	שינוי	שינוי ביעודי ושימושי קרקע	י.פ. 4906	3.8.2000
ג/ 15129	שינוי	נשאר על כנו		
מש"צ / 39	שינוי		י.פ. 3759	18.4.1990
תמ"א 3	שינוי	ממליצה על הקלה בקו בנין דרך אזורית מס. 669 מ- 80 מטר ל- 20 מטר לתאי שטח : מבני משק 592 מגורים 2 ומגורים בישוב כפרי 36, 34, חניונים 850, 851, 852, 853 דרכים 9, 11, 12, 13	המלצת הועדה המחוזית להפקדה	
תמ"א 3	שינוי	מאשרת הקלה בקו בנין מדרג 669 מ- 80 מטר ל 40 מטר תאי שטח 702, 704, 705 ומ- 80 מטר ל 55 מטר לתאי שטח 593 מבני משק תא שטח 701 תעשיה	ועדה מחוזית מאשרת הקלה	
תמ"מ 9/2	כפיפות	נשאר על כנו	י.פ. 5696	30/7/2007
ג/ 13353	שינוי	שינוי ביעוד קרקע		
ג/ 12013	גובלת	גובל		
ג/ 5684	גובלת	גובל		
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	ע"פ הנחיות רשות הניקוז האזורית.	י.פ. 5606	18.12.2006
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית מתאר ארצית למשק המים – איגוס, החדרה והידרולוגיה – ע"פ תכנית ניקוז אזורית.	י.פ. 5704	16.08.2007
תמ"א 5/ב/34	כפיפות	קידוחי מים	י.פ. 5931	16.03.2009
תמ"א 38	כפיפות	נשאר על כנו	י.פ. 3537	14.4.2005
תמ"א 8		אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית.		

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	37	ל.ר.	דצמבר 2014	אדריכל דני בר קמה	ו. מחוזית צפון	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1250	ל.ר.	1	מאי 2014	אדריכל דני בר קמה	ו. מחוזית צפון	
נספח תנועה מנחה	מנחה שחלק מהנתונים מחייבים	1: 1250	ל.ר.	1	מאי 2014	אילון פרייברג מהנדסים בע"מ	ו. מחוזית צפון	
נספח ביוב מנחה	הוראות מנחה	ל.ר.	3	ל.ר.	מאי 2014	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	ו. מחוזית צפון	
	תשריט מנחה	1: 1250	ל.ר.	1				
נספח ניקוז מנחה	הוראות מנחה	ל.ר.	12	ל.ר.	מאי 2014	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	ו. מחוזית צפון	
	תשריט מנחה	1: 1000 1: 1250	ל.ר.	2				
נספח נופי (אדריכלות נוף ותכנון סביבתי)	נספח נופי, תשריט מנחה, מתחם נופי לשימור מופיע בתשריט התכנית והוא מחייב	1: 2000	ל.ר.	1	מאי 2014	גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	ו. מחוזית צפון	
	הוראות מנחות	ל.ר.	11	-				
נספח איכות סביבה	תשריט מנחה	1: 2500	ל.ר.	1	מאי 2014	אלדד שרוני	ו. מחוזית צפון	
	הוראות	ל.ר.	2	ל.ר.				
הוראות סקר עצים	שינוי באישור פקיד היערות	ל.ר.	10	ל.ר.	מאי 2014	דוד אלחנתי, אדרי' נוף	פקידי יערות	
3 תשריטים סקר עצים	שינוי באישור פקיד היערות	1: 1000	ל.ר.	3	מאי 2014	דוד אלחנתי, אדרי' נוף	פקידי יערות	
נספח שימור (חוברת)	מנחה	ל.ר.	133	ל.ר.	אוגוסט 2014	אדריכל בצלאל רינות	ו. מחוזית	

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
-	-	-	-	קיבוץ ניר דוד (תל עמל)	57-000165-1	ד.נ. עמק המעינות 10803	04-6488060	-	04-6488070	rami@nirdavid.org	

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	
-	-	-	-	קיבוץ ניר דוד (תל עמל)	57-000165	ד.נ. עמק המעינות 10803	04-6488060	-	04-6488070	rami@nirdavid.org	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	-	-	-	רשות מקרקעי ישראל	500101761	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עילית	04-6558211				
• חוכר	-	-	-	קיבוץ ניר דוד (תל עמל)	57-000165	ד.נ. עמק המעינות 10803	04-6488060	-	04-6488070	rami@nirdavid.org	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	דני בר קמה	03449246	21527	א.ב. מתכננים	511536575	מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 מיקוד 6125102	036233751	050-5203596	03-6233700	Dany_b@abt.co.il	
מהנדס תחבורה	איילון פרייברג	22642169	85893	פרייברג מהנדסים בע"מ		הירקון 67 בני ברק	03-7541000	054-2204760		eylonf@datamap.com	
מודד	ברנרד גטניו	052602984	570	קבוצת דהטמפ בע"מ		הירקון 67 בני ברק	03-7541000	054-2204700	03-7516356	berni@datamap.com	
ניקוז וביוב	אורן גבעון	022510887	105288	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ		נחלת יצחק 32 א' ת"א - 67449	03-6952418	050-5503661	03-6916647	oren@lebel.co.il	
אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	גרינשטיין הר גיל	051959013	35779	אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	513342014	כלניות 7 חיפה - 34353	04-8380407	052-4277593	04-8382536	gil@landscape.org.il	
איכות סביבה	אלדד שרוני	51259547	-	אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ		אזור תעשייה נתניה דרום 42160	09-8854291		09-8854576	esharony@netvision.net.il	
אדריכלות נוף - סקר עצים	דוד אלחנתי	015718224	81003	משרד דוד אלחנתי לאדריכלות נוף		קיבוץ רמות מנשה 1924500 ד.נ. מגידו	04-9895973	050-2829094	04-9895707	office@la-nof.co.il	
אדריכל שימור	בצלאל רינות	000704460	21152		50003137	עין הנצי"ב ד.נ. בית שאן	04-6062725	050-5460734	04-6062997	rivot@hanatziv.org.il gershits@hanatziv.org.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
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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזורי המגורים של קיבוץ ניר דוד, הסדרת אזורי הציבור, הקהילה, התעשייה ומשק, דרכי גישה ושבילים, הוספת 17 יחידות דיור לקיבוץ. הסדרת נושא השימור בשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**1. שינוי ייעוד קרקע**

מ: אזור מגורים, אזור מבני ציבור, אזור פרטי פתוח, אזור תעשייה, אזור מבני משק, אזור ספורט, שביל, דרך קיימת, דרך מוצעת ושטח חקלאי,

ל: דרכים, שבילים, אזור מגורים א', אזור מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, אזור מבני משק, אזור תעשייה, ספורט ונופש.

2. חלוקת שטח התכנית למגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וקביעת הוראות בדבר איחוד, חלוקה ורישום.

3. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

4. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, אזור מגבלות בניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.

5. הקלה מתמ"א 3 בדבר הקטנת קווי בנין מדרך מס' 669.

6. הוראות שימור בשטח התכנית, הוראות בינוי ועיצוב בשטח התכנית ותנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		836.98 דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (1) (מתייחס לכל סוגי יח' המגורים)	מ"ר	58,913	26,087	85,000	עפ"י תב"ע ג/7470 במצב מאושר חישוב שטח המגורים נעשה עפ"י הערכה בין השימושים השונים.
	מס' יח"ד	383	17 (2)	400	350 יח' מאושר עפ"י תב"ע ג/7470. 33 יח' מאושר עפ"י תב"ע ג/15129.
דירות קטנות בישוב כפרי מגורים ו"הוראות מיוחדות"	מס' יח"ד	100	-	100	100 יח"ד זמניות עד 55 מ"ר, סה"כ 5,500 מ"ר
תעסוקה	מ"ר	64880	-24230	40650	תעשיה מצב מאושר 64,880 מ"ר
מבני ציבור	מ"ר	10377	+10678.5	21055.5	עפ"י תב"ע ג/7470 במצב מאושר חישוב שטח מבני ציבור נעשה עפ"י הערכה בין השימושים השונים. סך השימושים המסחריים המותרים, לא יעלה על 1,000 מ"ר.
תיירות	יח אירוח	50	0	50	עפ"י תב"ע ג/7470 במצב מאושר מתאפשר בניית 50 יח' אירוח.
	מ"ר	2500	0	2500	

(1) עפ"י תכנית ג/7470 סה"כ שטח אזור מגורים ושירותים קהילתיים, כלל בתוכו: מגורים, שרותים קהילתיים, תיירות העומד על 217,300 מ"ר. זכויות הבניה היו 65,190 מ"ר.

עפ"י תכנית ג/15129 סה"כ שטח לאזור מגורים עומד על 16,500 מ"ר. זכויות בניה 6,600 מ"ר.

(2) זכויות הבניה הקיימות למגורים, מבני ציבור ותיירות באות מתוך שתי התב"עות המוזכרות בסעיף 1.

(3) תכנית זו מציעה תוספת של 17 יח' דיור. וכמו כן פריסה שונה של מבני המגורים.

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1-33, 34-38, 301-463	תאי שטח
מגורים א'2 (יח' קטנות)	501, 502	נחל 1000, 1001
תעשיה	701-703	שטח פרטי פתוח, תחום מגבלות בניה (רצועת מגן ניקוז) 608, 623-633
מבני משק	591-596	קו מים מאושר לפי תמ"א 5/ב/34 571, 1000 629, 631
מבנים ומוסדות ציבור	551-555	תמ"א 3 (כבישים) 901, 601, 593, 591, 803, 606, 603, 851, 501, 602, 900
אירוח כפרי	521	מתחמי שימור נופי (חלקם מתאי השטח) 501, 502, 551, 552, 553, 594, 600, 601, 635, 804, 807, 810, 951
שטח פרטי פתוח	600-645	מתחמי אתרי שימור חלק מתא 553, 626
ספורט ונופש	571	
נחל	1000, 1001	
דרך מאושרת	900-908	
דרך מוצעת	801-835	
דרך משולבת	920-922	
שביל	951	
חניון	850-862	
בית קברות	700	
מתקנים הנדסיים	950	

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
26.77	224,114	מגורים א'		25.96	217,300	אזור מגורים ושירותים קהילתיים
0.92	7,712	מגורים א' 2		1.91	16,000	אזור מבני ציבור
4.85	40,650	תעשייה		11.22	93,920	אזור מבני משק
0.05	400	מתקנים הנדסיים		7.76	64,880	אזור תעשייה
10.13	84,841	מבני משק		2.59	21,700	פרטי פתוח
5.59	46,819	מבנים ומוסדות ציבור		1.14	9,500	ציבורי פתוח
2.14	17,800	אירוח כפרי		0.99	8,300	ספורט ונופש
23.64	197,882	פרטי פתוח		4.82	40,300	נחל
2.51	21,005	ספורט ונופש		3.28	27,500	רצועת מגן ניקוז
4.05	33,843	נחל / תעלה / מאגר מים		7.69	64,400	דרך קיימת וחניה
7.58	63,367	דרך מאושרת		0.72	6,000	בית עלמין
7.81	65,413	דרך מוצעת		31.92	267,180	אזור חקלאי
0.03	240	דרך משולבת				
0.13	1,056	שביל				
3.06	25,638	חניון				
0.74	6,200	בית קברות				
100%	836.980	סה"כ		100%	836.980	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' (תאי שטח 34-38)
4.1.1	שימושים
א.	עד 206 יחידות מגורים (משפחתיות). יותר להקים מבני מגורים במתחמים מוגדרים כמסומן בתשריט התכנית. יותר להקים ביח"ד משרד לבעלי מקצוע בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר על חשבון השטח העיקרי המותר ובהפעלת המתגורר ביח"ד בלבד (לא להשכרה). יותר להקים מבני עזר – מחסן ומבנה חניה על חשבון זכויות הבניה המותרות, ריהוט גנני ומתקני חצר. החניה תהיה מרוכזת או במגרש ובמקומות מוגדרים לצורך זה. בעתיד אפשר יהיה לחלק אזור זה למגרשים בודדים עד כדי מגרש ליח' דיור. החלוקה למגרשים תעשה בתכנית ו/או בתשריט בסמכות ו. מקומית תוך שמירה על קווי בנין, זכויות בניה ותוך שמירה על דרך, שביל או נתיב ציבורי המגיע אל כל מגרש.
ב.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	<u>אדריכלות</u> המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. ציפוי המבנים יהי בטיח בגוונים בהירים. הגגות יהיו שטוחים או משופעים לפי שיפועי הגגות בסביבת הבית. פתחים, דלתות וחלונות, יהיו ככל האפשר בזוויות ישרות בנוסח הבניה של הקיבוץ הישן.
ב.	<u>מחסן ביתי</u> במידה והמחסן אינו חלק רציף מיחידת הדיור שטחו לא יעלה על 7 מ"ר ברוטו על חשבון שטחי השירות. הגובה המקסימלי 2.5 מ'. המחסן ייבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה כמו פח איסכורית ועץ.
ג.	<u>גדרות</u> יותר להקים גדרות. אלו הפונות לחזית הכניסה לבית, גובהן לא יעלה על 1 מ' וייבנו מבניה קשיחה מצופה טיח, בכל מקרה לא מרשת. גדר בין 2 מגרשים אפשר שתגיע לגובה 1.5 מ' ותהייה מרשת.
ד.	<u>מיכלי דלק וארובות</u> תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים מחזית הכניסה.
ה.	<u>דודי שמש</u> בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.
ו.	<u>מתקני חצר</u> יותר להקים בחצרות הבתים מתקנים כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, פרגולות.
ז.	בקשה להיתר בניה תציין את כל הפרטים המתוכננים כולל : מיקום והתחברות לתשתיות, דרך גישה, מיקום חניה, מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר.
ח.	4.1.2.1 היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתכלול העמדת מבנים וגבהים. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ט.	4.1.2.2 תותר חלוקה למגרשים בתשריט ו/או בתכנית בסמכות הועדה המקומית.
י.	4.1.2.3 עיבוד חקלאי, חניה וגינון יותרו עד למימוש התכנית.
יא.	אזור מגבלות בניה הרחבה באזור רצועת ההשפעה של הנחל תהיה בתחום אזור המגורים בלבד, ועד מרחק של 3 מ' מהשפ"פ הצמוד לנחל. גובה רצפת המבנים באזור זה לא ירד מגובה 0.00 של המבנה הקיים.
יב.	הוראות שימור ושימור נופי כמפורט בפרק 6.14

4.2	שם ייעוד: אזור מגורים א' תאי שטח 1-33
4.2.1	שימושים
א.	מגרשים 1-33 לפי תכנית ג/15129.
4.2.2	הוראות
א.	לפי תכנית ג/15129.

4.3	שם ייעוד: אזור מגורים א' תאי שטח 301-463
4.3.1	שימושים
א.	לא תותר בניה למגורים בתחום הקטן מ-100מ' מאזה"ת, כל עוד מוחזקים באתר חומרים מסוכנים. יותר להקים מבני מגורים במגרשים מוגדרים כמסומן בתשריט התכנית ובנספח חלוקה למגרשים שבתכנית זו. יותר להקים ביח"ד משרד לבעלי מקצוע בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר על חשבון השטח העיקרי המותר ובהפעלת המתגורר ביח"ד בלבד (לא להשכרה). לכל יח"ד/מגרש תהיה גישה ע"י דרך. יותר להקים מבני עזר – מחסן, בריכת שחיה פרטית ומבנה חניה על חשבון זכויות הבניה המותרות, ריהוט גנני ומתקני חצר. החניה תהיה בתחום המגרש. גודל מגרש מינימלי שתכנית זו קובעת הנו כ- 330 מ"ר. יותר להקים יחידת דיור אחת במגרש. מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו. יותר עיבוד חקלאי עד לבניית יחידות מגורים.
4.3.2	הוראות
א.	המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.
ב.	במידה והמחסן אינו חלק רציף מיחידת הדיור שטחו לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו על חשבון שטחי השירות. הגובה המקסימלי 2.5 מ'. המחסן ייבנה מחומרים קלים בעלי איכות גבוהה כמו פח איסכורית ועץ.
ג.	חומר הבניה יהיה מאיכות גבוהה. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר והגובה המקסימלי 2.5 מ'. החניה אפשר שתמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0. ניקוז החניה יהיה בתחום המגרש.
ד.	יותר להקים גדרות. אלו הפונות לחזית קדמית גובהן לא יעלה על 1 מ' וייבנו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה לא מרשת. גדר בין 2 מגרשים אפשר שתגיע לגובה 1.5 מ' ותהייה מרשת.
ה.	יותר להקים דלק מיכלי דלק וארובות.
ו.	בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.
ז.	יותר להקים בחצרות הבתים מתקנים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, פרגולות.
ח.	בקשה להיתר בניה תציין את כל הפרטים המתוכננים כולל: מיקום והתחברות לתשתיות, דרך גישה, מיקום חניה, מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר.

4.4	שם ייעוד: מגורים עם הנחיות מיוחדות תאי שטח 501,502
4.4.1	שימושים
ב.	עד 100 יחידות מגורים שגודלן המרבי 55 מ"ר כל אחת במבנים קיימים, יותר להקצות מבני עזר – מחסן ומבנה חניה על חשבון זכויות הבניה המותרות, ריהוט גנני ומתקני חצר. החניה תהיה במידת האפשר מרוכזת בתחום מתחמי החניה או תא השטח.
4.4.2	הוראות
א.	היחידות הקטנות הינן יחידות קיימות. שיפוץ היחידה יהיה מחומרים בעלי איכות גבוהה.

4.5	שם ייעוד: אזור מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
א.	מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כל שהיה מקובל כמבני ציבור בקיבוץ כגון ח"א, מועדון, שרותי קהילה, מוסדות בריאות וסיעוד, מוזאונים וספריות, משרדים, גלריות, סטודיו, התעמלות, שרותי תחזוקה מבני כנסים ואירועים. וכל התשתיות והתכליות הנדרשות לקיומם ותפעולם. במידה והשימוש יהיה מסחרי, סך השימושים המסחריים לא יעלה על 1,000 מ"ר.
ג.	עבודות ניקוז השטח.
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ה.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ו.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ז.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ח.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.5.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	הרחבה באזור רצועת ההשפעה של הנחל תהיה בתחום אזור הנ"ל בלבד, ועד מרחק של 3 מ' מהשפ"פ הצמוד לנחל. גובה רצפת המבנים באזור זה לא ירד מגובה 0.00 של המבנה הקיים.

4.6	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי, גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ז.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
ח.	מותרת הקמת תשתיות ומתקנים הנדסיים.
ט.	בשפ"פ מס' 609 קיים מבנה ישן. מבנה זה מותר לפעילויות ציבוריות קבוצתיות מהסוג של סדנה לאמן, ארכיון או כל פעילות שקטה אחרת. המבנה ישאר בגודלו וצורתו הנוכחית.
י.	כל השימושים בשפ"פים הנמצאים בקו בנין של דרך מס' 669 יעמדו בהוראות תמ"א 3.
4.6.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	לא תותר הפקעה.
ג.	תותר חלוקה למגרשים בתשריט חלוקה ו/או בתכנית בסמכות הועדה המקומית לצורך יצירת מגרשים למתקני תשתית הנדסיים בלבד.

4.7	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח (תאי שטח 622-634) (אזור מגבלות בניה)
4.7.1	שימושים
א.	אזור זה המוגדר כשטח פרטי פתוח משמש גם כרצועת מגן ניקוז של נחל האסי.
ב.	באזור זה, לא תותר כל בניה למעט המבנים הקיימים ומבנה עזר לצורך שמירת גדות הנחל וכן גשרים ומעברים מעל המים. באזור זה ניתן יהיה לבצע כל עבודה הנדרשת להגנת גדות הנחל לרבות מסלעות קירות תומכים, מעקות וכד', כל פעולה פיזית שתעשה לאורך גדות הנחל תעשה בפיקוח ובתכנון של מתכנן נוף. כן יותרו מתקני בטיחות ובטחון.
ג.	עיבוד חקלאי, גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות.
ד.	עבודות ניקוז השטח.
ה.	שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים. דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ו.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.
ז.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ח.	באזור זה אסורות הפעילויות הבאות: דיג, הבערת אש, פיקניקים, חניה, למעט תא שטח 628 בו מותרת הפעילות: דיג, הבערת אש, פיקניקים חניה.

ט.	לאורך הנחל, היכן שידרש על מנת לשמור על הישוב, אפשר יהיה להקים מרכיבי בטחון הכוללים: דרך, תאורה וגידור.
י.	רחצה מותרת רק בגדה של תא שטח מס' 632, ו-633 הכולל גם בריכה מובנית בנחל שנבנתה על ידי ראשוני הקיבוץ.
יא.	בתחום שטחי השפ"פ משני צידי הנחל יחול איסור קיום: פיקניקים, התקהלות, נופש, דיג או כל פעילות שיש בה לפגוע בחי ובצומח במקום.
יב.	בתחום השפ"פ לאורך הנחל מצוים מספר מבנים ישנים. מבנים אלה ישמרו בצורתם ובגודלם הנוכחי. הפעילויות המותרות בהם תהיינה פעילויות ציבוריות וקהילתיות. מבנים אלה מסומנים בסמלים בתשריט.
4.7.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	הוראות לתא שטח 622 ו-623 ראה סעיף 4.15.2.

4.8	שם ייעוד: דרך מוצעת, מאושרת, משולבת
4.8.1	שימושים
א.	דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, חניות לרכב.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזים. יותר להקים מחסום וביתן שומר בכניסות לישוב, כמו כן יותר להקים מחסומים בכניסות למתחמים מסויימים כמו במתחם גני הילדים, רק ביוזמת הועד המקומי של הישוב.
ג.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
ד.	בדרך מספר 12 יהיו מחסומים על הדרך, כ-20 מ' מכל צד של נחל האסי. מחסומים אלה יהיו סגורים קבוע עד אשר ייבנה הגשר על הנחל.
4.8.2	הוראות
א.	רחובות משולבים יבוצעו בריצוף אבן טבעית, או מרצפות בטון טרום, או אספלט מגוון בפיגמנט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה.
ג.	לא תהיה התחברות נוספת לדרך אזורית 669 אלא לדרך השירות בלבד.
ד.	דרכים וחניות, יעשו ברגישות נופית תוך שמירה מיוחדת על שילוב בנוף. הגשר מעל האסי המתוכנן, לא יפגע ברצף האקולוגי ובמעבר התחתון, הן לנחל והן לבעלי חיים ואנשים.

4.9	שם ייעוד: שביל
4.9.1	שימושים
א.	שבילים ורחבות מרוצפות להולכי רגל ולאופנים, גינון ונטיעות.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: מגרשי משחקים, פינות ישיבה, ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה, מצללות וסככות צל, פיסול.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכן מקלטים קיימים בלבד.
ז.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.9.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	לא תותר הפקעה.

4.10	שם ייעוד: חניון
4.10.1	שימושים
א.	שטח המיועד לחניות, דרכים, מדרכות, תחנות הסעה ושבילים, גינות, פינות ישיבה ומצללות, קווי תשתית.
4.10.2	הוראות
א.	א. הפיתוח ייקבע עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. ב. העברת תשתיות מכל סוג שידרש, תהיה תת-קרקעית. ג. לא תהיה התחברות ישרה מדרך אזורית 669 לחניה המוצעת בתא שטח 851

4.11	שם ייעוד: אזור מבני משק
4.11.1	שימושים
א.	מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים, מעבדות לבדיקת דגים ולטיפול בתוצרת חקלאית. משרדים ומחסנים המשמשים את מבני המשק, מבני שירות, מבני מו"פ חקלאי, גנרטור, מבנים למיון ואריזה, מבני אחסנה ומבני מלאכה כגון מסגריה, נגריה, מוסך וכיו"ב.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.

ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה וסניקה ומתקנים נלווים, מרכזיות, משאבות מים, תחנות טרנספורמציה וכדו' ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ז.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.11.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	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.

4.12	שם ייעוד: אזור תעשייה
4.12.1	שימושים
א.	מבני תעשייה, מלאכה, אחסון ומשרדים.
ב.	פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: חנות מפעל, מזנון ומסעדה לשירות העובדים בלבד עד גודל של 250 מ"ר.
ג.	עבודות ניקוז השטח.
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ה.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ו.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ז.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ח.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.12.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	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.
ג.	ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהרשות המוסמכת.
ד.	לא תותר בניה למגורים בתחום הקטן מ-100 מ' מאזה"ת, כל עוד מוחזקים באתר חומרים מסוכנים.

4.13	שם ייעוד: אזור ספורט ונופש
4.13.1	שימושים
א.	מבנים ומתקנים המשמשים לספורט, משחק, שעשועים, נופש לרבות אולמי ספורט, והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מחסנים, חדרי מכוונות וכיו"ב, ללא אפשרות לגביית כספים למטרות רווח.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ז.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.13.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

4.14	שם ייעוד: אזור אירוח כפרי
4.14.1	שימושים
א.	מתקן אכסון כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות ואשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בניה.
ב.	פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: אולמי הרצאות והתכנסויות, כיתות הדרכה, סדנאות, מזנונים, מסעדות, בתי קפה ושירותים.
ג.	עבודות ניקוז השטח.
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ה.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות, צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ו.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ז.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ח.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכים, חניות ושבילים. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.14.2	הוראות
א.	היתרי בניה יצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

4.15	שם ייעוד: נחל, תעלה, מאגר מים (אזור מגבלות בניה)
4.15.1	שימושים
א.	נחל
ב.	אפשרות לנקות את הנחל ולאפשר זרימה טבעית.
ג.	אפשרות לסכור חלקי נחל כדי להעלות את מפלס המים.
ד.	אפשרות לצמחי מים לרווחה ויופי.
4.15.2	הוראות
א.	בקטע הנחל, מהאזור המזרחי של בית הקברות, יישמר המצב הטבעי הקיים של הנחל והרצף האקולוגי, ללא גידור חוסם. תא שטח נחל 1001 (תאי שטח שפ"פ 623, 622)
ב.	באזור זה יש לשמור על המגוון הביולוגי הקיים.
ג.	באזור זה אסורות עבודות למעט עבודות הקשורות לניקוז הנחל ואשר עברו אישור של רשות הניקוז ועבודות הקשורות לבריאות ותברואה.
ד.	באזור זה יהיו אסורים הדיג והשיט.
ה.	אפשר יהיה לפתח מס' נקודות תצפית על מנת לצפות בנופי הנחל הטבעיים ובחי ובצומח המיוחדים למקום.

4.16	שם ייעוד: בית קברות
4.16.1	שימושים
א.	קברים, סככת הספדים, פינות ישיבה ומצללות, בית טהרה.
ב.	מתקנים לשימוש המלווה כגון סככות צל, סככת הספדים, שירותים, ספסלים, מתקנים למי שתיה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ה.	מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב מתקנים לאצירת אשפה וגזים.
ו.	גדרות בטחון ובטיחות.
4.16.2	הוראות
א.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנית מפורטת על פי הנדרש בתמ"א 19.

4.17	שם ייעוד: מתקן הנדסי
4.17.1	שימושים
א.	לפי תב"ע ג/20411 בהפקדה.
4.17.2	הוראות
א.	לפי תב"ע ג/20411 בהפקדה.

4.18	שם ייעוד: אזור הנחיות מיוחד
4.18.1	שימושים
א.	אזור הנחיות מיוחד מופיע באופן ספציפי בכל יעוד קרקע אשר נמצא בתחום.
4.18.2	הוראות
א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים לכל היחידות (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	34-38	290	200 מ"ר	50 מ"ר	-	-	250 מ"ר	37%	206	2.5	50%	8.5	2	1	3	2	3	2
יח' קטנות מגורים 2א'	501 ,502	-	5,000 מ"ר	500 מ"ר	-	-	5,500 מ"ר	-	100	-	5,500	12 (5)	3	1				
מגורים א' מאושר	1-33																	
מגורים א'	301-463	380	200 מ"ר	60 מ"ר	-	-	260 מ"ר	68%	161	2.5	50%	8.5	2	1	3	3	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	551-555	500	45% (11)	15%	-	-	-	60%	-	-	60%	15.0 (5)	3	1	כמסומן בתשריט			
שטח פרטי פתוח	600- (10)634	50 (1)	1,000 (8)	-	(8)	-	-	2% (8)	-	-	2% (8)	4.5	1					
מבני משק	591-597 (9)	1,000	40%	10%	-	-	-	50%	-	-	50%	10.0 (5)	2	-				
תעשייה	701-703 (10)(9)																	
ספורט ונופש	571	1,000	10%	5%	-	-	-	15%	-	-	15%	12	1	1				
אירוח כפרי	521	לא תותר חלוקה	25%	10%	-	-	-	35%	50	-	35%	10	2					
בית עלמין	700	לא תותר חלוקה	25%	10%	-	-	-	35%	-	-	35%	4.5	2	-	2	2	2	2
מתקן הנדסי	950														לפי תכנית ג/20411 בהפקדה			

הערות:

- (1) בשטח פרטי פתוח תותר חלוקה לצורך יצירת מגרשים למתקנים הנדסיים בלבד.
- (2) באזור מגורים (מציינים השטחים בטבלה מ"ר בניה מותר לכל יח"ד).
- (3) הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.
- (4) גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכנית המבנה שמעליו, שטחו יחשב כשטח שירות וייכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.
- (5) הקמת מתקנים תותר מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות בינוי ועיצוב שלהלן (כגון: אנטנות, דודי שמש וכו').
- (6) בבניה טורית מגרשים 34-38 (לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים) ובבתים גובלי שפ"פ יותר קו בנין צידי 0 (אפס) מ'.
- (7) חלקי מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ייחשבו כמאושרים.
- (8) בשטח פרטי פתוח הבניה מיועדת להקמת מתקנים הנדסיים ומקלטים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר מעל לקרקע למבנה בודד.
- (9) קו הבנין בין מגרש 701 למגרש 593 יהיה 0.
- (10) קו בנין בין מגרש 702 ו 703 למגרש 602 יהיה 0 ובין מגרש 705 למגרש 601 קו בנין 0.
- (11) סך השימושים המסחריים יהיה עד 1,000 מ"ר.

5.1. פירוט אזור המגורים עפ"י מתחמים

מתחם מס' תא שטח	סה"כ יח"ד למתחם	יח' דיור קטנות	שטח בדונם
34	57		36.601
35	4		2.633
36	6		3.853
37	32		19.098
38	107		80.132
סה"כ			142.317
501		40	3.577
502		36	4.491

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

6.1.1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט בהוראות.

6.1.2. היתרי בניה לנופש כפרי

תנאי למתן היתר בניה לנופש כפרי, יהיה התאמה לתקנים פיזיים של משרד התיירות.

6.1.3. גדרות וקירות בגבולות מגרשים

הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת הכנת תכניות פיתוח לצורך מתן היתרי בניה את הדרישות הבאות:

א. הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול לאורך הדרכים ובין תאי השטח וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם.

ב. נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית, אם כחלק מקירות וגדרות הגבול ואם לאו.

ג. הוראות נוספות בפרק 6.14.

6.2. בינוי ופיתוח

6.2.1. תנאי למתן היתרי בניה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית יכולה להיות כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.

6.2.2. תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה מתאים על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.

6.2.3. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).

6.2.4. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

6.2.5. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.

6.2.6. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.

6.2.7. הוראות נוספות בפרק 6.14.

6.3. חלוקה לתאי שטח

תותר חלוקה לתאי שטח בתשריט חלוקה ו/או בתכנית בסמכות הועדה המקומית.

6.4. הריסות ופינויים
6.4.1 פסולת בניין תפונה לאתר אשר ייקבע ע"י מ.א. עמק המעיינות. 6.4.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מורשה כדין. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. תעודת גמר מותנית בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם, לדעת מהנדס הועדה המקומית, לכמות שהוערכה. 6.4.3 ראה סעיף 6.14, איסור הכנסת מבנים המיועדים לשימור.

6.5. פיתוח תשתית
6.5.1 בתחומי כל האזורים תהיינה כל תשתיות הביוב, הגז, כבלי טלביזיה, כבלי אינטרנט, כבלי טלפוניה, כבלי חשמל, תת קרקעיות.

6.6. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
6.6.1 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. 6.6.2 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 6.6.3 אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. 6.6.4 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 6.6.5 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. 6.6.6 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה. 6.6.7 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית. 6.6.8 היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. 6.6.9 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. 6.6.10 תנאי להוצאת היתרי בנייה באזור מגורים א' (קהילתי), באזור מבני משק, ואזור תעשייה יהיה אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות לכך שלשפכים קיים בפועל פתרון קצה מתאים.

6.7. הוראות בנושא חשמל

- 6.7.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים, אלא אם קיימת תשתית על קרקעית במועד אישור תכנית זו אשר ניתן יהיה להמשיך ולהותירה.
- 6.7.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- 6.7.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור ספק החשמל המורשה הרלבנטי.
- 6.7.4 המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 6.7.5 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).
- 6.7.6 לאורך הדרכים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.8. הוראות בנושא קווי תקשורת

- 6.8.1 כבלי מערכות תקשורת בכבלים (טלפונים, אינטרנט, טלוויזיה) תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, תותר התקנת ארונות סעף בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.

6.9. אנטנות

אנטנות סלולריות - בכל האזורים, בהתאם לתמא 36א'.

באזורי המגורים והנופש הכפרי יהיה מותר להקים אנטנות, לרבות סלולריות, בתנאי שלא יעברו את גובה מעקה הגג והאורך המירבי של האנטנה לא יעלה על 1.5 מ', באישור ועד מקומי.

בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים. הוראה סעיף זה לא תחול על אנטנות ל"חובבי רדיו" ברשיון.

אנטנות קיימות תוכלנה להמשיך ולהתקיים במידה והן תואמת את תמ"א 36 והוצא להן היתר בניה כדין.

6.10. דרכים, תנועה וחנייה

- 6.10.1 היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י יועץ מוסמך.
- 6.10.2 החניה תהיה בתחום תאי השטח ו/או במקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- 6.10.3 יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.
- 6.10.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 6.10.5 בתא שטח מס' 900 קיימת תחנת תדלוק פנימית מאושרת.
עפ"י תמ"א 18 : מרחקים בין מגורים לתחנה – 40 מטר.
מרחק בין מביני ציבור לתחנה – 80 מטר.

6.11. הפקעות לצורכי ציבור

- 6.11.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ובאישור האגודה השיתופית ניר דוד, יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.12. הוראות בנושא עתיקות

- 6.12.1 השטח שבנדון הינו אתרי עתיקות המוכרזים כד"ר 3421/0 "שוכה, תל' י"פ: 1091 עמ' 1417 מיום 18/05/1964, 3385/0 "חמוד, תל' י"פ: ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.12.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.12.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.12.4 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.
- 6.12.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ר, 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.

6.13. הוראות פיתוח

- 6.13.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח בו מצוי בית העסק. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.
- 6.13.2 גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. הם יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים בלבד.
- 6.13.3 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', שהינן תת-קרקעיות, יהיו תת קרקעיים ויפורטו בהיתר הבניה.
- 6.13.4 על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח.
- 6.13.5 התאורה לאורך גדר הביטחון ולאורך הטיילת שמצפון לנחל הקיבוצים תורכב כך שתמזער את ההפרעה לפעילות בע"ח בלילה במרחב הנחל.
- 6.13.6 בשטחי השפ"פ המשמשים כחייץ בין השכונה לנחל הקיבוצים לא יעשה שימוש בצמחים פולשים (כגון דשא קוקייה) אלא במינים מקומיים בלבד.

6.14. הוראות לשימור**א. הוראות למתחם שימור**

1. שטח תכנית המסומן כמתחם לשימור, הוא שטח בו נכללים אתרים לשימור, ובכלל זה: מרקמים, מכלולים, מבנים, מתקנים, ערכי נוף ו/או פיתוח, עצים, צמחיה וכו'.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון עבור כל עבודות בנייה (לרבות כל עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) בתחום מתחם לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה מחייבת. תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, המצורף בזאת (ראה נספח שימור), מהם מאפייניו האדריכליים והנופיים של המתחם ותציג את אופן מימוש כלל הזכויות בשטח המתחם באופן שישמרו מאפייניו האדריכליים והנופיים (כגון: מיקום המבנים, כיוון הפניית המבנים והכניסות, היחס לטופוגרפיה, התכנית המירבית, חתכים אופייניים, חלוקה לנפחים, גובה 0.00, גבהים מירביים, סוג הגגות, חומרי הגמר, האם מותר גידור, מה אופיו וגובהו המירבי, פרטי פיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך, קביעת אזורי חיץ וכו').
4. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה ועם ועדת השימור של הרשות.
5. תנאי להיתר בניה עבור כל עבודת בניה בתחום מתחם לשימור יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.
6. לא יינתן היתר להריסת אתר המסומן לשימור, אלא אם הוא מסוכן.

ב. הוראות למתחם נופי לשימור

1. שטח תכנית המסומן כמתחם נופי לשימור, הוא שטח בו נכללים אתרי שימור בעלי ערך נופי לשימור, ובכלל זה: מכלולי נוף, פיתוח נופי, עצים, צמחיה או כל אלמנט נופי אחר.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון עבור כל עבודות בנייה (לרבות כל עבודת פיתוח/חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) בתחום מתחם נופי לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה מחייבת. תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, המצורף בזאת (ראה נספח שימור) ורשימת עצים המצורפת בזאת, ראה נספח נופי וסקר עצים. מהם מאפייניו הנופיים של המתחם ותציג את אופן מימוש כלל הזכויות בשטח המתחם באופן שיישמרו מאפייניו הנופיים (כגון: חומרי פיתוח, חומרי גמר, עצים לשימור, חתכי דרך וכו').
4. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה ועם ועדת השימור של הרשות.
5. תנאי להיתר בניה עבור כל עבודת בניה בתחום מתחם נופי לשימור, יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.
6. לא יינתן היתר לעקירת או כריתת עצים המסומנים לשימור, אלא על פי האמור בחוק התכנון והבניה סעיף 83/ג.

ג. הוראות למבנה לשימור ולמבנה לשימור מחמיר

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לרבות כל עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) למבנה המסומן לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא, עפ"י הנחיות מנהל התכנון, ע"י מי שהוכשר לכך מקצועית ואישורו ע"י ועדת השימור של הרשות.
2. בתיק התיעוד של המבנה תקבע דרגת השימור של המבנה, לרבות אופן האפשרות או אי האפשרות לתוספות בנייה ושינויים חיצוניים או פנימיים.
3. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור, או חלקים ממנו, למעט הריסת תוספות בלתי אותנטיות, בהתאם למסקנות תיק התיעוד של המבנה (או במקרים של סכנה, באישור מהנדס הועדה).
4. במבנה לשימור מחמיר, לא יותר שינוי בצורתו החיצונית ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות התכנון הפנימי, חומרי הבניה, הפתחים, פרטי הבנין וכו'.
5. תנאי להיתר בניה עבור מבנה לשימור או מבנה לשימור מחמיר ו/או מבנה המחובר אליהם, יהיה אישור ועדת השימור של הרשות, לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה.
6. ועדת משנה לשימור שתוקם ליד הועדה המקומית תכלול 4 חברים:
 - מהנדס הועדה המקומית
 - יועץ שימור בעל הסמכה בנושא השימור
 - נציג ציבור חבר קיבוץ ניר דוד
 - נציג המועצה לשימור אתרי מורשת

6.15. עיצוב אדריכלי

- 6.15.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- 6.15.2 באזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות ציבור, ספורט ונופש, נופש כפרי, יחולו הכללים שלהלן.
- 6.15.3 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.
- 6.15.4 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, זכוכית מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 30% משטח כל חזית.
- 6.15.5 תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
- 6.15.6 גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.
- 6.15.7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 6.15.8 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 6.15.9 על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.
- 6.15.10 קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.

6.16. פיתוח תשתיות

- 6.16.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.
- 6.16.2 מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.
- 6.16.3 תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.
- 6.16.4 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

6.17 איכות הסביבה**6.17.1 אקוסטיקה**

6.17.1.1 במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני חינוך, בריאות ומגורים.

6.17.1.2 תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני חינוך, בריאות ומגורים.

6.17.2 איכות הסביבה

איכות אויר – מפעלים באזור התעשייה יעמדו בדרישות הבאות:

1. תקני פליטה – אמצעי מניעה והפחתה יהיו בטכנולוגיות הזמינות הטובות ביותר (BAT) כפי שהוגדרו במסמכי BREF העדכניים של הקהילה האירופאית ותקני TA LUFT 2002 (בתחום איכות האויר המחמיר מביניהם)

2. תקנים סביבתיים – תוכח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) 1992 וערכי הייחוס סביבתיים למזהמים כימיים באויר (ועדת "אלמוג") או כל הוראה אחרת רלוונטית מחוק אויר נקי.

3. לא תופקד תוכנית מפורטת ללא הוכחת עמידה בשני תתי הסעיפים הקודמים (א1 וא2).

תסקיר: הועדה המקומית ו/או המחוזית יהיו רשאיות לדרוש הכנת תסקיר השפעת על הסביבה על מנת לבדוק את ההשפעות הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל לצורך קבלת החלטה בדבר התאמת המפעל המוצע.

תנאים: הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הקמת והפעלת כל מפעל ומתקן בהתקנת מתקנים לשביעות רצונו ועל פי אישור המשרד לאיכות הסביבה ולמניעת או להקטנת מפגעים סביבתיים.

אחסנת חומרים מסוכנים: לא יותר כל מפעל ו/או עסק הכרוך באחסנת חומרים מסוכנים, דלקים ושמיים

ולא יוכנסו לשטח התכנית חומרים כנ"ל אלא בהתאם לתנאים וכפוף לאישורים מטעם המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להנחיותיו.

רעש – מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, ויבטיחו עמידה בתקנות באזרי המגורים.

פעילות באתרי בניה תהיה אסורה בשעות שבין 19:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה בתאם לסעיף 5 של התקנות משנת 1992.

רעש מרבי מכל מכונה וציוד בניה יהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) 1979..

שפכים

1. מערכת איסוף וטיפול בשפכים – איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

2. מתקני השפכים יהיו עיליים, בעדיפות מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות למקרה תקלה.

3. הפרדת זרמים – השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים ושפכים תעשייתיים. שמיים מנרליים, יופרדו במקור ויושלחו למיחזור, תמלחות – יאספו ויסולקו לאתר המאושר ע"י מ. הגנת הסביבה.

4. בקרה – במוצאי השפכים התהליכיים יותקנו מערכות בקרה וניטור כפי שיידרשו ע"י מ. הגנת הסביבה.

5. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפוגו ישירות לאתר מאושר.

קוי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת גלישות ותקלות.

פסולת – הפסולת תופרד לפסולת ביתית, תעשייתית ורעילה, כל פסולת תיאצר, תטופל ותסולק בהתאם להגדרתה.
אזור התכנית יעמוד בחוק המיחזור.

לא יותרו השימושים הבאים:

תחנות כח, תעשיות פטרוכימיות, תעשייה כימית (יצור ואחסנה) תעשיית דשנים (יצור ואחסנה), תעשיית חומרי הדברה (יצור ואחסנה), בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, מפעלים לטיפול בפסולת, מצבעות טכסטיל ומפעלי אשפרת טכסטיל, ייצור צבעים, אחסון גזים דחוסים, ייצור תרופות, תעשיות שימורים, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, מפעלים שונים עם פוטנציאל זיהום גבוה.

סילוק אשפה ופסולת מוצקה: בכל היתר בניה ושימוש תקבע צורת איסוף וסילוק הפסולת המוצקה (אשפה). מבקשי היתרים ימסרו פרטים לפי דרישת העמ"ק לגבי כל מאפייני האשפה הצפויים הדורשים סילוק. סילוק פסולת תעשייתית, הריסות מבניינים קיימים וגרוטאות יהיה באחריות היזמים, בהנחיית הועדה המקומית.

6.18. מבני משק חקלאיים

6.18.1 היתרי בניה להקמת מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות) מותנים בהגשת תכנית בינוי ונספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בהנחיות לתכנון שטחי מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות) שלהלן.

6.18.2 ניקוז עילי (ניקוז חיצוני ופנימי, נגר גגות וחצרות)

התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:

- א. מניעת חדירת נגר עילי מהסביבה אל תוך האתר.
- ב. רצוי קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
- ג. גגות ינוקזו באמצעים כגון מזחלות, מרזבים עיליים וגגות משופעים, אל תעלות ניקוז שיזרימו את הנגר למערכת הניקוז תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינור וכדו') ומניעת זיהומם ע"י חומרי פרש ופסולת המצויים בתחומי האתר.
- ד. **ניקוז חצרות פתוחות:** חצרות פתוחות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול בהתאם לרגישות לזיהום מי תהום של האזור ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. כמו כן תהיינה החצרות עמידות בפני כלים מכניים לפינוי הזבל ובעלות שיפוע מתאים לעבר מוצא מבוקר. החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת מי נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר (ראה ס' א' לעיל) ותימנע גלישת פרש ופסולת מהחצר אל מחוץ לתחומי החצר.

6.18.3 מבנים מקורים

- א. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ב. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים (מי שתייה, מי שטיפה וכדו') תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים (ראה פרק ג' להלן).
- ג. רצוי להמעיט ככל האפשר בכמות המוצאים.

6.18.4 מוצאים מבוקרים

- א. יש להקפיד על הפרדה מלאה של שפכים ממי נגר עילי.
- ב. המוצאים יהיו כשירים ומתאימים לקליטת הנוזלים לסוגיהם.

ג. מהמוצאים יוזרמו הנוזלים לסוגיהם (מי נגר, שפכים, פסולת וכדו') לעבר מתקני טיפול (מתקנים מרכזיים, קדם-טיפול וכדו') כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק ו/או לשימוש להשקיה.

ד. בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא המבוקר את מתקן הטיפול או מתקן קדם-הטיפול לנוזלים המגיעים אליו.

6.18.5 אזורי אחסנת מזון, חומרי רפד, חומרים אחרים

א. מזון, חומרי רפד וחומרים אחרים, יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתכנית ניקוז האתר.

ב. מאצרות הגנה: מכלים של דלק וכן של כל חומר אחר שהמשרד לאיכות הסביבה סבור כי יש לאצרו במאצרת הגנה, ימוקמו במאצרות שייבנו בנפח של 110% מנפח המכל ויצופו בחומר אטום לדליפה וחלחול של מזהמים.

6.18.6 אשפה ופסולת

א. מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. נוזלי ניקוז מהמכלים יוזרמו למתקני טיפול וסילוק בהתאם לסוג ולאיכות הנוזלים.

ב. עודפי מזון ההופכים לפסולת מוצקה יטופלו כפרש (ראה פרק ז' להלן).

6.18.7 ניקוז פנימי של האתר

א. מערכת הכבישים, לרבות דרכים ושבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.

ב. מערכת ניקוז זו צריכה לקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות מזון, פרש וחומרים אחרים הנמצאים על פניהם.

ג. שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי היא פעולת אחזקה שגרתית, במיוחד לפני עונת הגשמים.

ד. ניקוז שבילי הולכה של בעלי חיים יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקורים באתר.

6.18.8 סילוק פרש מוצק ונוזלי

א. סילוק פרש יבוצע בהתאם להנחיות ואישורים של הרשויות המוסמכות.

ב. אפשרויות הסילוק כוללות:

1. פיזור והצנעה בשדות עיבוד חקלאי. מחייב הסכמה עם החקלאים המשתמשים ואישור הממונה במשרד החקלאות.
2. הכנת קומפוסט
3. פינוי לאתרי פסולת מאושרים.
4. שימוש אחר.

6.18.9 פגרים

א. פגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת, הכל בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א 1981 והוראות המוסדות המוסמכים.

פגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם באמצעים כגון: קירור, ואקום, חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סביבתי עד לסילוקם.

6.18.10 נספחים להקמת מבנים לגידול בעלי חיים

נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים יכללו את הפרטים הבאים:

א. אמצעים למניעת חדירת נגר עילי למתחם, למבנים ולחצרות.

ב.	אמצעים לניקוז גגות המבנים ומניעת זיהום המים המנוקזים.
ג.	אמצעים לניקוז החצרות הפתוחות למניעת גלישת פסולת מהחצרות ולמניעת זיהום קרקע ומים מפסולת החצרות והמבנים.
ד.	דרכי טיפול בשפכי האתר תוך הפרדה ממי הנגר.
ה.	דרכים למניעת זיהום קרקע ומים מאחסון חומרי מזון, רפד וחומרים אחרים.
ו.	הוראות לאחסון דלקים וחומרים מזהמים אחרים תוך מניעת זיהום קרקע ומים.
ז.	פרטי מאצרות.
ח.	דרכי אחסון מזון ודרכי איסוף פסולת ועודפי מזון.
ט.	טיפול בנקוז מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים במתחם.
י.	דרכי טיפול בפרש ובפגרים.
6.18.11 נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות)	
	נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות) יכללו את הפרטים הבאים:
א.	סוג המצעים (מנותקים או אחרים).
ב.	דרכי טיפול בנקז מצעים ובדיקת אפשרויות מחזור הנקז.
ג.	דרכי טיפול בנקז מי גשם.
ד.	אמצעי חימום, אם יש, סוג האנרגיה, סוג המתקנים, ארובות וכדו'.
ה.	טיפול בחומרי דישון והדברה, דלקים, גז וכיו"ב ואמצעי אחסון.
ו.	דרכי טיפול בפסולת רכה (גזם וכדו') ובפסולת קשה (פלסטיק וכדו').
ז.	יש לשאוף ליצירת תשתיות משותפות עם יתרונות כלכליים וסביבתיים כגון: מרכז אנרגיה, מערכת ניקוז, מערכת מחזור נקז מים וכדו'.

6.19 נספח עצים בוגרים

א.	עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב.	בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
ג.	כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
ד.	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 בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.
ה.	לתכנית זו מצורף נספח עצים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים קיימים בתחום התכנית, בעת אישורה.

6.20 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

התר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה לא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בינוי מגרשים 301-307	הכנת תשתיות לפני בניה בשכונה
2.	בינוי מגרשים 308-346	הכנת תשתיות לפני בניה בשכונה
3.	בינוי שכונה דרומית 347-433	הכנת תשתיות לפני בניה בשכונה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ ניר דוד (תל עמל)		מספר תאגיד: 57-000165-1
עורך התוכנית	שם: אדר' דני בר קמה	 חתימה:	תאריך: 28.10.2013
	תאגיד: א.ב מתכננים		מספר תאגיד: 511536575
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קיבוץ ניר דוד (תל עמל)		מספר תאגיד: 57-000165-1
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קיבוץ ניר דוד		מספר תאגיד: 57-000165-1