

8006018

מספר תעודת זהות  
מספר תעודת זהות  
מספר תעודת זהות  
20-05-2000  
מספר תעודת זהות  
מספר תעודת זהות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מנשה אלונה"

תוכנית מתאר מפורטת לקיבוץ עין שמר מס' מ/359

שינוי לתכנית: מש"ח 12, מ/203, מ/112, מ/236, מ/235

יוזם התכנית: קיבוץ עין שמר

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

פברואר 2008

מחוז: חיפה

**מרחב תכנון מקומי: "מנשה אלונה"**  
**תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מנשה**

**פרק 1' - זיהוי וסיווג תכנית**

**1.1 שם וחלות:**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת לקיבוץ עין שמר מס' מ/359 .  
 התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

**1.2 מיקום:**

קיבוץ עין שמר.  
 נמצא מעברו הדרומי של כביש 65 דרום מזרחית לפרדס חנה-כרכור.  
 נ"צ מרכזי: מזרח - 201,000 , צפון - 707,500.

גוש	סוג הגוש	חלקה	חלקי חלקה
10079	מוסדר	2,3,13	1,12,39-56,60,74
10081	מוסדר	3,5,7	1,2,4,6
10082	מוסדר	-	7,9,10,47, 48,49,56,62, 69,73,87, 112-114

**1.3 שטח התכנית:**

785.85 דונם (מחושב גרפית).  
 התכנית כוללת 200 יח"ד קיימות ו-200 יח"ד מוצעות  
 בסה"כ 400 יח"ד.

**1.4 בעלי עניין:**

**היוזם:** קיבוץ עין שמר - קיבוץ עין שמר 37845 . ט"ל: 04.6374497, פקס: 04.6274072  
**עורך התכנית:** ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, קריית טבעון.  
 ט"ל: 04.9835146, פקס: 04.9833703 .  
**תכנון תנועה ותחבורה:** תוית תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ, טשרנחובסקי 35 חיפה 35709 .  
 טל. 04.8337119, פקס. 04.8334801 .  
**בעל הקרקע:** - מ.מ.י בחכירה לקיבוץ עין שמר - מ.מ.י, קריית הממשלה חיפה  
 טל. 04.8630861 פקס-04.8625220.  
 - קיבוץ עין שמר - קיבוץ עין שמר 37845 . ט"ל: 04.6374497, פקס: 4.6274072

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

ע"פ תמ"א 35: האזור מצוי בשטח המוגדר כמרקם שמור משולב ובעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.

ע"פ תמ"מ 6: האזור מוגדר כשטח תקלא/נוף כפרי פתוח ושטח פתוח כפרי.

ע"פ תמ"א 22: באזור מוגדרת רצועה עיקרית בסמיכות לישוב, לאורך נחל עירון ממזרח ומדרום לישוב, כ"נטיעות בגדות נחלים".

תכניות מכורטות - התכנית מהווה שנוי לתכניות: משי"ח 12, מ/203, מ/112א, מ/236, מ/235. ותואמת לתכנית מ/280.

בכל מקרה של סתירה בין התוכניות הללו לתכנית זו, תגברנה הוראות תוכנית זו.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 21 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מסמך מנחה.
- ד. נספח ניקוז - מסמך מחייב.
- ה. נספח מים וביוב - מסמך מנחה.
- ו. תכנית בינוי - קני"מ 1:1000 - מסמך מנחה.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
27.05.04	הכנה
28.10.04	עדכון 1
05.04.05	עדכון 2
07.06.05	עדכון 3
10.11.05	עדכון 4
08.12.05	עדכון 5
09.02.06	עדכון 6
08.05.06	עדכון 7
20.09.06	עדכון 8
19.10.06	עדכון 9
27.12.06	עדכון 10
05.07.07	עדכון 11
12.08.07	עדכון 12
14.02.087	עדכון 13

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

חלוקת האיזורים בתכנית ובתכניות גובלות וצביעתם בתשריט:

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוקו	גבול תכניות מאושרות
קו-נקודה-קו בצבע אדום	קו חשמל קיים
קו אדום כהה	רצועת הפרסום של נחל עירון וע"פ רשות ניקוז השרון) קו אדום כהה
קו תכלת מקווקו	קו למעבר מובל תת קרקעי
שטח צבוע צהוב בהיר	אזור מגורי חברים
שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורי חברים – הרחבה
שטח צבוע כתום בהיר	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע חום בהיר	שטח למוסדות הקיבוץ
שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה	שטח למבני חינוך
שטח צבוע ירוק מותחם בחום	שטח ספורט
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק כהה	שטח לנטיעות בגדות נחלים
שטח צבוע ירוק כהה וחום לסרוגין	שטח לנטיעות בגדות נחלים ומבני משק
שטח צבוע כתום וורוד לסירוגין	אזור שרותי תיירות
שטח צבוע ורוד מותחם באפור	אזור תיירות
שטח צבוע חום מותחם בירוק	שטח למבני משק
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
שטח צבוע תכלת מותחם ומפוספס באפור	מתקנים הנדסיים
שטח צבוע צהוב מרושת בירוק	בית עלמין קיים
שטח צבוע בירוק	שביל
שטח צבוע בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע בצבע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
שטח צבוע בירוק וורוד לסרוגין	דרך משולבת מוצעת
שטח צבוע מפוספס בלבן על רקע אדום	חניה מוצעת
שטח צבוע מפוספס בלבן על רקע חום	חניה מאושרת
שטח צבוע אלכסוניים סגול חום לסרוגין	אזור סדנאות ושרותים משקיים
שטח צבוע חום וכתום לסרוגין	אתר למרכז אזרחי ותרבותי (במצב קיים)
שטח צבוע בכחול בהיר	נחל
שטח צבוע חום בהיר מותחם בכחול	מרכז זואולוגי (במצב קיים)
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין	אזור חקלאי
קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט.	דרך לביטול
מספר ברביע הצדדי של עיגול הדרך	מרווח בנייה מינימלי
מספר ברביע העליון של עיגול הדרך	מספר הדרך
מספר ברביע התחתון של עיגול הדרך	רוחב זכות הדרך

קו שחור עם משולשים משני עברים ומספר  
 קו וסיפרה בצבע ירוק  
 קו מקווקו וסיפרה בצבע ירוק.  
 קווים אלכסוניים צהובים על רקע התשריט  
 מעויין אדום בתוך מרובע.  
 סימבול - אנדרטה  
 סימבול- אליפסה סגולה  
 קו וסיפרה בתוך מלבן בצבע כחול  
 קו מקווקו בצבע שחור

גבול גוש ומספר גוש  
 גבול ומסי חלקה רשומה  
 גבול ומסי חלקה רשומה לביטול  
 מבנים להריסה  
 מבנים לשימור  
 אתר הנצחה  
 מתקן הנדסי  
 גבול ומסי מגרש חדש  
 חלוקה מנחה למגרשים

**1.10 טבלת שטחים:**

י ע ו ד	מצב מוצע		מצב קיים	
	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם
מגורי חברים	16.69	130.71	27.76	232.32
אזור מגורי חברים - הרחבה	7.63	60.10	-	-
אזור מגורים מיוחד	1.49	11.75	-	-
שטח לבניני ציבור	1.18	9.30	-	-
מוסדות הקיבוץ	5.85	46.04	-	-
שטח למבני חינוך	5.69	44.82	5.63	47.01
שטח ספורט	4.02	25.80	3.53	29.50
שטח ציבורי פתוח	6.09	46.10	-	-
אזור שרותי תיירות	0.45	3.51	-	-
אזור תיירות	1.57	12.37	-	-
שטח למבני משק	11.00	94.40	9.36	78.21
אזור תעשייה	7.60	59.87	4.66	38.96
מתקנים הנדסיים	0.17	1.30	-	-
בית עלמין קיים	0.67	5.34	0.67	5.34
שביל	0.49	4.10	-	-
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	7.27	57.20	-	-
דרך קיימת או מאושרת	0.85	6.70	3.20	24.12
דרך משולבת מוצעת	2.84	22.40	-	-
חניה מוצעת	1.30	9.90	-	-
אתר למרכז אזרחי ותרבותי	-	-	0.07	0.34
נחל	0.92	6.90	6.44	24.67
מרכז זואולוגי	-	-	0.30	2.54
אזור חקלאי	8.26	65.00	38.38	302.84
נטיעות בגדות נחלים	6.23	49.00	-	-
נטיעות בגדות נחלים ומבני משק	1.21	9.04	-	-
אזור סדנאות ושרותים משקיים	0.53	4.20	-	-
<b>סה"כ שטח התוכנית</b>	<b>100</b>	<b>785.85</b>	<b>100</b>	<b>785.85</b>

## פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התכנית:

- עריכת תכנית מתאר עדכנית לקיבוץ עין שמר הכוללת:
- הוספת שטחי מגורים בהתאם להנחיות תמ"א 35- לוח 2 : ניתן להגיע למס' מירבי של 400 יח"ד (+77 יחידות מעבר לדיור זמני שאינן נכללות במניין יח"ד) מתוכם : 200 יח"ד קיימות ו-200 יח"ד מוצעות, 162 יח"ד בשכונת ההרחבה ו-38 יח"ד בשטח הקיבוץ. בסה"כ : 400 יח"ד.
  - ארגון מחדש של אזור המגורים הקיים ע"י הוספת דרכים וחניות לנוחיות התושבים, הגדרת אזורי מגורים חדשים המתוכננים ברצף לאזור המגורים הקיים וע"כ מאפשרים את גדילת אוכלוסית הקיבוץ.
  - ארגון מחדש של היעודים ותכנון מערכת דרכים חדשה אשר יוצרת הפרדה בין אזורי המגורים לאזורי התעשייה ומבני המשק.
  - פיתוח צירים ירוקים השומרים על אופיו הכפרי של הישוב.
  - יעוד שטח לנטיעות בגדות נחלים ע"פ תמ"א 22 לצדי נחל עירון

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאיזור הרחבה למגורי חברים ושימושים נלווים, דרכים, מבני ציבור, חניות, שצ"פ וכ"ו.
2. ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המתנה". שינוי בפריסת השטחים למבני משק ותעשייה. הגדרת שטח אזור מסחר ושרותים. הגדרת שטח למבני ציבור, מוסדות הקיבוץ ומבני חינוך. הגדרת שטחים פתוחים, כולל שטח לנטיעות בגדות נחלים ע"פ תמ"א 22. שינוי מערך ופריסת דרכים בשטח המחנה ובשטחי היעודים שנוספו.
3. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

נתונים כמותיים עיקריים:

2.2.1

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעודי קרקע
238	40,460	מגורי חברים
162	27,540	מגורי חברים - הרחבה
77	3,657	אזור מגורים מיוחד
	3,720	מבני ציבור
	20,718	מוסדות הקיבוץ
	ע"פ תכנית מ/235	מבני חינוך
	2,325	שטח לספורט מערבי
	3,300	שטח לספורט מזרחי
	1,404	שרותי תיירות
	3,711	תיירות
	33,530	מבני משק
	26,941	תעשייה
	262	מתקנים הנדסיים
	150	בית עלמין
	1,260	אזור סדנאות ושרותים משקיים

**פרק 3 - תכליות ושימושים**

**3.1 תכליות ושימושים**

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**1. אזור מגורי חברים**

מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ - בניים ותושבים, שטחים מגוונים, שבילים להולכי רגל ושטחי חניה. בשטח זה תותר חלוקה ע"פ תכנית בינוי שתוכן לכל מתחם ותאושר ע"י ועדה מקומית.

**2. אזור מגורי חברים - הרחבה**

מיועד להקמת בתי מגורים לחברי הקיבוץ, בניים ותושבים. במתחמים אלו תותר חלוקה ע"פ הוראות החוק וע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.

### 3. אזור מגורים מיוחד

מיועד לבתי מגורים שיכללו דירות מעבר זמניות. דירות אלו אינן משמשות לדירות קבע בישוב ואינן נמנות עם מנין יח"ד לצורך חישוב עפ"י תמ"א 35. דירות אלו אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר מתוכם יותרו 7.5 מ"ר לממ"ד (ראה טבלת זכויות) ישמשו למגורים זמניים לאוכלוסיות מתחלפות כגון: חיילים, סטודנטים מהישוב, עולים וחיילים במסגרת אולפן ו"בית ראשון במולדת", בנים וזוגות צעירים שטרם עברו למגורי קבע ופעילויות דומות. יחידות אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/נכסים בקיבוץ וישארו בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ. הדירות אינן ניתנות לפיצול, למכירה או להשכרה לגורם חיצוני.  
האזור יכלול שטחים מגוננים, שבילים ושטחי חניה.

### 4. שטח למבני ציבור

מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, בריאות, שרות ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.  
השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הוראות סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה.

### 5. שטח למוסדות הקיבוץ

שטח זה מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, תרבות, שרותים קהילתיים, מלאכה ואומנויות לשימוש חברי המשק והקהילה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית עין שמר.

### 6. שטח למבני חינוך:

שטח זה משמש כב"יס אזורי ומיועד להקמת מבני חינוך, להרחבת פעילות בתי הספר הקיימים כולל מועדונים, מתקני ספורט, ספריות, כיתות לימוד ושימושים דומים, שטחי שרות, חניות ודרכים פנימיות. הכל בהתאם להוראות תכנית מ/235 המאושרת.

### 7. שטח לספורט

השטח הנמצא באזור המבונה של הקיבוץ מיועד לבריכת שחיה ולכל המבנים והמתקנים הנלווים לה. השטח הנמצא מזרחית לשכונת ההרחבה מיועד להקמת מבנים ומתקנים לשימושים ספורטיביים, מגרשי ספורט פתוחים ושימושים נלווים.

### 8. שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, שבילים להולכי רגל ולאופניים וחניות. בשטחים אלו יותר מעבר של מסילת הרכבת התיירותית – תוואי הרכבת ואמצעי הבטיחות יתואמו עם משרד התחבורה. לא תותר



בניית מתקני ביוב וטרנספורמציה למעט אלו הקיימים. השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

**9. אזור שרותי תיירות**

מיועד להקמת מבנים לפיתוח מיזמים עסקיים הכוללים שרותים ומסחר תומכי תיירות, חניה וגינון.

**10. אזור תיירות**

מיועד לפיתוח, שימור והפעלה של אזור ה"חצר הישנה" של עין שמר ומתחם הרכבת לפעילות תיירותית.

**11. שטח למבני משק**

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מבני אחסנה, מוסכים וסככות לצידוד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול. לא יותר איכסון פתוח מחוץ למבנה של חמרים העלולים לזהם מים עיליים ומי תהום. בשטח מתוכננת תחנת שאיבה ראשית לקיבוץ עין שמר המיועדת לשאיבה גרביטציונית של הביוב והעברתו למערכת הביוב האזורית מט"ש עירון. לולים ניתן להקים אך ורק בשטח המיועד למבני משק המסומן ב-ב' ונמצא בדרום הקיבוץ. כל שינוי השטח ליעוד קרקע אחר בתחום רצועת הנחל – יהיה כפוף להוראות תמ"א 22. לא ניתן יהיה להוסיף מבני משק בתוך רצועת הפרסום של נחל עירון וכי במידה וייהרסו מבנים בתוך רצועת הפרסום של הנחל לא ייבנו מבנים חדשים ובמקומם יוכשר שטח פתוח לאורך הנחל.

**12. אזור תעשייה**

מיועד להרחבת ופיתוח המפעלים הקיימים - סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, אולמות תצוגה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה – הכל בהתאם לתמ"מ 6. השימושים באזור זה יעמדו במגבלות המפורטות בסעיף 3.3 ו-3.4 להלן. באזור זה תתאפשר חלוקה ע"פ תכנית בינוי שתוכן לכל שטח התעשייה ותאושר ע"י הועדה המקומית. גודל מגרש מינימלי יהיה 5 דונם. המתקן הנדסי באזור מבני המשק משמש לתחנת שאיבה ראשית לביוב.

**13. שטח למתקנים הנדסיים:**

מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כמו חדרי טרנספורמציה, מתקני שאיבה לביוב וכדומה.

**14. שטח לבית עלמין**

ישמש את תושבי הישוב ובני משפחותיהם לקבורה ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות בכפוף להוראות תמ"א 19.

15. שביל  
מעבר להולכי רגל בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות בתנועת כלי רכב, למעט אופניים וקלנועיות.
16. דרך קיימת/מוצעת  
כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם. בדרך מס' 3 ישמרו עצי הפיקוס.
17. דרך משולבת  
רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.
18. חניה קיימת / מוצעת  
שטח המיועד לחניון כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.
19. אזור חקלאי  
שטח המשמש לגידולים חקלאיים שונים.
20. אזור סדנאות ושרותים משקיים  
אזור שנועד למבני שרותים תומכים להתנהלות המשקית, תעסוקתית ואחזקת המגורים בישוב. במתחם יהיו דרכים פנימיות שטחי חניה ותפעול.  
במבנים תותר פעילות שקטה ונקיה: אומנות, מלאכות שקטות, משרדי בעלי מקצועות חפשיים וכד' – להבדיל מפעילות במבנים בעלי אופי תעשייתי ומשקי.
21. נחל:  
הרצועה המופיעה בתחום הקו הכחול הינה מקבילה וצמודה לרצועת הפרסום של נחל עירון ע"פ רשות ניקוז השרון. על הרצועה יחולו הוראות שטח נטיעות בגדות נחלים שבתמ"א 22. הרצועה תשמש להרחבת אפיק הנחל לשם תפקוד הנחל בספיקות תכן נדירות. מעל שטח הרצועה יותרו מעברי חציה, שימושים אלו ייעשו באישור מראש של רשות הניקוז, על בסיס מפרטים ותכניות שיאושרו ע"י מהנדס הרשות.  
הסטת הנחל בחלקה הדרומי של התכנית תתבצע לאחר תכנון מפורט המותנה באישור רשות הניקוז.
22. נטיעות בגדות נחלים:  
השטח מיועד לנטיעות בגדות נחלים של עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, וע"פ הגדרת תמ"א 22. השימושים שיתרו הם: הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו

שיקומו ושמירתו של יער מסוג זה ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם, כריתתם. כן יותר שיקום הנחל והשימוש בשטח כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע תוך שמירת המרכיבים הטבעיים, דרכי יער, מתקני משחקים, ספורט ונופש ועיבוד חקלאי.

#### 23. נטיעות בגדות נחלים ומבני משק:

השטח מיועד לנטיעות בגדות נחלים. השימוש של מבני משק מתייחס ללולים הקיימים בלבד. לולים חדשים ניתן להקים אך ורק בשטח המיועד למבני משק המסומן ב-ב' ונמצא בדרום הקיבוץ. לא ניתן יהיה להוסיף מבני משק בתוך יעוד זה ובמידה וייהרסו הלולים הקיימים - לא ייבנו מבנים חדשים והיעוד ישמש כ"נטיעות בגדות נחלים".

#### 24. מבנים לשימור:

המבנים/מכלולים המסומנים לשימור בתשריט יוחזרו במידת האפשר למצבם המקורי, יוסרו תוספות מאוחרות ולא יאושרו תוספות חדשות אלא אם נועדו לשימור המצב המקורי. לכל מבנה יבוצע תיק תעוד. יותרו שינויים פנימיים אם יוכח שהכרחיים לשימוש החדש במטרה לסייע לשימור. כל בניה חדשה, כולל שיפוץ, שחזור, שימור ותוספות בניה – תלווה ע"י אדריכל מומחה בתחום השימור.

המבנים לשימור הינם:

1. הבית הורוד.
2. בית הבטחון.
3. בית הנוער.
4. מגדל המים ליד בריכת השחיה.
5. החצר הישנה.
6. בית הקברות.
7. שדרת הפיקוסים.

#### 25. אתרי הנצחה:

על התכנית יחולו הוראות תמ"א 29 בכל הנוגע לאתרי הנצחה המסומנים בתכנית.

3.2 - הוראות בניה:  
טבלת זכויות ומגבלות בניה

סה"כ יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		מס' יחיד מירבי למגרש	שטח בניה מרבי באחוזים - ליחיד מעל מפלס הכניסה 1*				מרחק מינימלי בין מבנים סמוכים	קווי בניין 4*			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושיים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות		סה"כ	תכנית	שטח שירות	שימוש עיקרי		קדמי	אחורי	צדדי		
1	8.5	2	1	190/205	130	20/35	170		5	4	3	300 ליחיד	מגורי חברים
2	8.5	2	2	190/205	130	20/35	170		5	4	3	700 לדו-משפחתי	מגורי חברים - הרחבה
77	8.5	2	77	55 מי"ר	55 מי"ר	7.5 מי"ר	55 מי"ר		5	4	3	עי"פ תשריט	מגורים מיוחד
שטחי והוראות הבניה יהיו לפי תכנית מ/235													
	12	2		50%	30%	10%	40%	עי"פ תכנית בינוי 5*	5	5	5		מבני חינוך
	8.5	2		55%	40%	10%	45%	6 מ' או עי"פ תכנית בינוי	5	5	5	עי"פ תשריט 11*	מבני ציבור מוסדות הקיבוץ
	2* 8.5	2		42%	35%	10%	32%	עי"פ תכנית בינוי 5*	3* 3/5	3* 3/5	3* 3/5	עי"פ תשריט 11*	מבני משק
	6* 12	3		60%	45%	15%	45%	עי"פ תכנית בינוי 5*	5	10	10	5000	תעשייה
	8.5	2		50%	30%	10%	40%	עי"פ תכנית בינוי 5*	5	5	5	עי"פ תשריט 11*	שרותי תירות
	8.5			40%	30%	10%	30%	עי"פ תכנית בינוי 5*	5	5	5	עי"פ תשריט 11*	תירות שצי"פ
	4	1		150 עד 7* מי"ר	150 עד מי"ר	-	עד 150 מי"ר	עי"פ תכנית בינוי 5*	-	-	-	עי"פ תשריט	תירות שצי"פ
	8	1		30%	30%	5%	25%	עי"פ תכנית בינוי 5*	5	5	5	עי"פ תשריט 11*	אזור ספורט מערבי
				25%	25%	5%	20%		5	5	5	עי"פ תשריט 11*	אזור ספורט מערבי
	5	1		150 עד מי"ר	150 עד מי"ר	-	עד 150 מי"ר	עי"פ תכנית בינוי 5*	-	-	-	עי"פ תשריט 11*	אזור ספורט מערבי
	8	1		20%	20%	-	20%	עי"פ תכנית בינוי 5*	-	-	-	עי"פ תשריט 11*	אזור ספורט מערבי
	8.5	2		40%	40%	10%	30%	עי"פ תכנית בינוי 5*	5	5	5/0	עי"פ תשריט 11*	מתקנים הנדסיים
								עי"פ תכנית בינוי 5*	5	5	10*	עי"פ תשריט 11*	סדנאות ושרותיים משקיים

1. לא תאושר בניה מתחת למפלס הכניסה.
2. גובה מתקנים בשטח למבני משק יוכל להיות מעל 8.5 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית, בחוות הלולים יותר גובה של עד 10 מ' למיכלי המזון.
3. קווי בנין של מבני משק לכיוון מגורים יהיה 5 מ' לשאר היעודים - 3 מ'.
4. קווי הבנין הינם לבניה חדשה, המבנים הקיימים לא יחשבו כחורגים.
5. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה.
6. הגובה לא כולל ארובות ומתקנים. אלו יותר ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית וצרכים תפעוליים.
7. הוראות הגובה לא יחולו על מבנים קיימים שהוקמו כדין. מבנים קיימים לא ייתר יוכלו לקבל היתר גם אם חרגו מהוראות הגובה ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית.
8. ובלבד ששטח המכנה לא יעלה על 50 מ"ר.
9. שטחי השרות במגרשים ללא גישה לדרך יהיו 20 מ"ר (ממו"ד, מחסן, כלל) ובמגרשים אשר צמודים לדרך יהיו שטחי השרות 35 מ"ר (חניה מקורה, ממ"ד, מחסן, כלל).
10. יותרו 7.5 מ"ר מהשטח העיקרי לממ"ד.
11. קו הבנין לכיוון התיירות בלבד יהיה 0. לכל שאר היעודים - 5 מ'.
11. לא תותר חלוקה.

### 3.3 הוראות והנחיות נוספות:

#### 3.3.1 תנאים לאזור מגורי חברים – הרחבה:

- א. שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ- 700 מ"ר לבית דו משפחתי.
- ב. מספר קומות בבנין  
לא תותר בנייה יותר מ- 2 קומות. (ראה עליות גג להלן) ע"ג גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.
- ג. מפלסי הכניסה:  
מפלסי הכניסה של המבנים יורמו בחצי מטר מעל מפלס הכביש הגובל במגרש וע"פ תכנית הניקוז שתערך כתנאי למתן היתר וכמפורט בסעיף 3.4.3.
- ד. גובה בנין  
הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה מפלס הכניסה ועד לגובה הסופי של החלק הגובה ביותר של הבית.  
לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. הגובה המירבי בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.  
גגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ'.  
רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים, אלא גג רציף המכסה לפחות 50% מתכסית המבנה.
- ה. מחסנים  
תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים.  
1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המרבי של המחסן יהיה 6 מ"ר.  
2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.  
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.4 מ'.  
4. מבני עזר לבד מחניה מקורה או מחסן (כהוראות סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.
- ו. מרתפים  
לא ניתן לבנות מרתפים או כל בניה אחרת מתחת לפני הקרקע עקב החשש להצפה הקיים באזור.

## ז. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:

1. תכנון החניה יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
2. חניה מקורה תותר בתחום גבולות המגרש בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.4 מטרים נטו.
4. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח צדדי (בקו 0) (למעט במקרים אליהם מתייחס סעיף ט' להלן), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים, חזית החניה תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב והמרחק מהבית יהיה לפחות 1.2 מ'.
5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונית וגדלו המירבי לא יעלה על 30 מ'. גובהו לא יעלה על 2.40 מטר.
6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

## ח. עליות גג

תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'.

## ט. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בכל אזורי המגורים בשטח תכנית זו.

## 3.3.2 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

### א. הוראות כלליות:

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.
2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה ומוסתר לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.
3. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית ע"ג המבנים. תותר הצבת שלט פרסומי לשימושים עסקיים באזורי המגורים במידות מירביות 40/80 משולב בגדר הבית ובאישור הועדה המקומית.
4. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין.  
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.  
בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.

### 3.3.3 תנאים למתן היתרי בניה ופיתוח:

#### א. תכנית בינוי למתחמים יחודיים (מתחם חדש בלבד)

היתר בניה למתחמים הבאים יחויב בהגשת תכנית בינוי :

- מגורי חברים - הרחבה
- אזור מגורים מיוחד
- מבני חינוך
- מבני ציבור
- מוסדות הקיבוץ
- ספורט
- תיירות
- אזור תעשייה
- אזור חקלאי מיוחד – חוות לולים
- מבני משק
- אזור שרותי תיירות

פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית ולאישור רשות הניקוז.

ב. היתר בניה לשכונת ההרחבה יותנה בהגשת תכנית בינוי פיתוח לשכונת ההרחבה או לפחות למתחם הביצוע המתאים, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית וע"י רשות הניקוז ותכלול תכנון מפורט של כבישים, מדרכות, מערכת תשתיות ושילובן, גינון, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים, פרטי גדרות, פילרים ומיקום החניית במגרש - מקורות ושאינן מקורות.

ג. תכנית פיתוח נוף

תכנית הבינוי תציג גם תכניות פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הפתוחים - ציבוריים ופרטיים ותוכן ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:  
החומרים שישמשו לפיתוח, אופן הטיפול במפלסיות הקרקע, הצמחיה - שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחת צמחים), טיפול נופי בחניות, פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו', פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפה.

ד. בשלב א', המתחם המערבי של השכונה - ינתנו היתרים לאחר השלמת תכנון שדרוג תשתיות מים וביוב בישוב הוטיק באישור משרד הבריאות וכן קביעת סדרי עדיפויות לביצוע בשלושה שלבים בתאום עם המועצה האזורית.



- ה. תנאי להיתר בניה באזורים למבני משק, אזור הסדנאות, אזור שרותי תיירות, אזור הספורט, שטח למתקנים הנדסיים ותעשייה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס.
- ו. תנאי להיתר בניה במתחם המגורים בו קיימים מבני משק ותעשייה המיועדים להעסקה (ממערב לכביש מס' 8) – יהיה השלמת סקר קרקע ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס וקבלת אישורם לתנאים להיתר בכל הנוגע לטיפול בקרקע אם ידרש.
- ז. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים ולהרחבות של מפעלים ומבני משק יהיה התקנת מערכת התראה לגלישה לתחנת שאיבה ראשית אשר תתריע לרשות המתחזקת את התחנה (כיום – הקיבוץ).
- ח. תחנת שאיבה ראשית תחובר לגנרטור חירום של מכון החליבה הסמוך (כ-70 מ' מתחנת השאיבה).
- ט. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים ולהרחבות של מפעלים ומבני משק הינו השלמת מט"ש עין שמר המשודרג, הפעלתו וחיבור היישוב אליו וכן השלמת תכנית ביוב מפורטת לישוב ואישורה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת והסדרת פתרונות הניקוז לפי סעיף 3.4 בתכנית זו.
- יא. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצות דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך לכל מתחם ביצוע.
- יב. היתר בניה לתשתיות:
- יב-1. אין להעביר קווי ביוב ברדיוס 20 מ' מקידוח מי שתייה
- יב-2. תכנון צנרת ביוב מפורטת באזור רדיוסי המגן יוגש לאישור משרד הבריאות לפני ביצוע.
- יב-3. תחנת השאיבה הפנימית תבוטל במהלך 2007.
- יג. תנאים לטופס איכלוס (טופס 4):
- תנאי לטופס 4 בשכונת ההרחבה – חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עירון.
1. שלב א' – המתחם המערבי של השכונה: הטופס יינתן לאחר תחילת ביצוע שדרוג תשתיות בישוב הותיק אשר נקבע לשלב א' וזאת ע"פ תכנון שאושר ע"פ סעיף ד' לעיל.
2. שלב ב' – מתחם מרכזי של השכונה: הטופס יינתן לאחר תחילת ביצוע שדרוג תשתיות בישוב הותיק אשר נקבע לשלב ב' וזאת ע"פ תכנון שאושר ע"פ סעיף ד' לעיל.
3. שלב ג' – באזור הנחל היבש: הטופס יינתן לאחר תחילת ביצוע שדרוג תשתיות בישוב הותיק אשר נקבע לשלב ג' וזאת ע"פ תכנון שאושר ע"פ סעיף ד' לעיל.
- יד. כל תכנית פיתוח לבניה למבנים חדשים ולהרחבות של מפעלים ומבני משק תלווה בתכנון ושדרוג תשתיות מים וביוב ביישוב הותיק באישור משרד הבריאות וכן קביעת סדר

**3.3.4 הוראות כלליות למתן היתר בנייה למבנה באזור התעשייה**

- א. עמידה בהוראות כל דין  
לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה בתחום אזור התעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.
- ב. הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בנייה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 3.3.6 לעיל, בהתאם לסוג השימוש, ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרי מסוכנים) על אותו המידע.
- א. איגוד ערים רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 3.3.6 ובסעיף 3.4.1 להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.
- ג. חומרים מסוכנים – בקשה להיתר בניה לעסק/בית מלאכה/ מפעל הצורך, מיצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים

**3.3.5 הוראות כלליות למתן היתר בנייה למבני משק**

הבקשה להיתר בניה תראה את האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים ובין השאר פתרון לשפכים ולפסולת, אמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות, זיהום נגר ומי תהום על ידי תשטיפים, שפכים או חמרים אחרים ומניעת הגעתם לנחל או לדרכי ניקוז אחרות, ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

**3.3.6 הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם:**

1. מידע כללי - בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים:
- א. ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, ובכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים בשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה/שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.
- ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
- ג. בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.
- ד. עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

## 2. מידע סביבתי:

- א. זיהום אוויר – אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 3.4.1 לעיל.
- ב. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורים למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.
- ג. חומרים מסוכנים - בהתאם למסקנות סקר הסיכונים (כנדרש בסעיף 3.3.4 ג') פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.
- ד. רעש - אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.
- ה. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- ו. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום ולמניעת הגעת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל לנחל או לדרכי ניקוז המתנקזים לתעלות ניקוז ולמי התהום.

## 3.4 הוראות ומגבלות סביבתיות:

### 3.4.1 הוראות ומגבלות סביבתיות לשימושים באזור התעשייה

על השימושים באזור התעשייה יחולו המגבלות המפורטות להלן:

- א. זיהום אוויר – תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטת מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים. (מדיניות המשרד מבוססת בין השאר על תקני TALUFT גרמניים, דירקטיבות אירופאיות ובמידת הצורך גם תקנים אמריקאיים).
- ב. ריח - לא יותרו מטרדי ריח לסביבה.
- ג. שפכים - איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא – שפכי תעשייה.
- ד. חומרים מסוכנים- ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993, אלא אם כן יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום המפעל.
- ה. ניקוז - תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב ואמצעים למניעת זיהום מי עיליים ומי תהום.

1. אחסנה פתוחה - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.
2. רעש - מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים - (רעש בלתי סביר) - 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים).

### 3.4.2 הוראות ומגבלות סביבתיות למבני משק ותעשייה :

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים.

אמות מידה ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים :

פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.

בכל מקרה לא יאושר אחסון פסולת אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

בניית הלולים תותר אך ורק באזור מבני משק ב'.

בלול יבוצעו פעולות למניעת התרבות זבובים ע"י ריסוס ערמת הזבל או האבסה בתערובת המכילה חומרי הדברה נגד זבובים.

### 3.5 תשתיות ושרותים תברואתיים :

#### א. ביוב :

כל מגרש המיועד לבניה יחובר למערכת ביוב מרכזית של הישוב המחוברת למט"ש עירון.

#### ב. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המוא"ז.

#### ג. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת פתרון ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ע"ג תכנית ניקוז שתערך ע"פ עקרונות והנחיות נספח הניקוז וההוראות להלן לגבי ניקוז משמר נגר ותקבל את אישור מהנדס המוא"ז ואת אישור רשות הניקוז האזורית.

תכנית הניקוז תתייחס גם לנושאים הבאים :

- \* התוויה מדוייקת של מובלי הניקוז.
- \* הפעולות הנדרשות להסדרת נחל עירון כתנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.
- \* הגובה המדוייק של הכביש המזרחי של השכונה ושל מפלסי הבנייה ביחס לכבישים וביחס לפשט ההצפה של נחל עירון.

• הוראות לניקוז משמר נגר :

- א. בשטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות הלחול לתת הקרקע.
  2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. תהיה הפרדה ממערכת הביוב.
  4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
  5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

- ב. באזור התעשייה - ההוראות האמורות לעיל יבחנו מחדש בשלב היתר הבניה לגבי אזור התעשייה ומבני משק, שם קיים חשש מזיהום מי תהום כתוצאה מקרקע מזוהמת.
- ג. בשטחים ציבוריים פתוחים - התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בדרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

#### ד. פינוי פסולת, פסולת בניין ועפר ומחזור:

1. תוגש תכנית תברואה לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ומהנדס הועדה המקומית אשר תתייחס להיבטים הסביבתיים (תוך עמידה בהוראות "חוק המחזור") שתכלול תכנון מערך מתקדם לפינוי, אצירה, דחיסה ושינוע של פסולת ומרכיבי מחזור המתבסס על פינוי מקומי ומרחבי.
  2. פסולת בניה תפונה לאתר לפינוי פסולת בניין ומחזור, על פי קביעת הרשות המקומית.
  3. פסולת עפר ובניין תפונה בהתאם לתכנית האב המחוזית לפסולת יבשה, כמפורט בסעיפים הבאים.
  4. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכה של כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.

3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ד.5 בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:
1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
  2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
  3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.
- ד.6 כל היתר להריסה של מבנה מגורים בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבניה אחרת שכמות פסולת הבניין שתיוצר מביצועה תעלה על 250 טון, או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה בהם עולה על 500 מ"ר, יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד.7 לא ינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה ו/או ההריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
  3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה לכמות המוערכת (פחות או יותר), לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ד.8 בכל מקרה שבהיתר בניה יתברר חוסר איזון בין חציבה ומילוי, יוצג בהיתר הבניה פתרון להעברת עודפי חציבה ומילוי.

#### ה. אשפה:

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

## 1. חשמל:

אספקת החשמל תהיה על ידי חברת החשמל. אספקת החשמל למקבצי בניה חדשים, תהיה ברשת מתח גבוה ומתח נמוך - תת- קרקעית. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. בתיאום עם חברת חשמל.

אין למקם בשטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים אלא במבנים שישולבו בפיתוח השטח.

### **- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון, מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 2. תקשורת:

מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת - קרקעית.

### 3.6 הוראות כלליות:

#### א. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשים באזור המגורים והתעשייה בלבד בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

#### ב. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

#### ג. רישום:

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

#### ד. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

לגבי מבנים החורגים לגובה – ראה הערה מס' 6 בטבלת ההוראות שבסעיף 3.2

#### ה. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, בעת הגשת היתר בניה למבנה מוצע באתר בו מופיע מבנה להריסה.

#### ו. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### ז. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים הצמודים לכביש (לבעלי אותן יחיד הצמודות לכביש) ו/או במגרשי החניה, הכל בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתרי הבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



### ח. הוראות פיקוד העורף:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט, ממ"ד או כל פתרון אחר שיאושר ע"י פיקוד העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### ט. הידרנטים-כיבוי אש

בכל שטחי הקיבוץ תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### י. סידורים לנכים:

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

### יא. עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן מגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 3.7 שלביות ביצוע:

- א. שלביות א': פיתוח שכונת ההרחבה יעשה בחלוקה למתחמי משנה (ראה סעיף ב' להלן) ובשלבים:  
בשלב הראשון - בכל מתחם יהיה פיתוח רשת דרכים ותשתיות.  
בשלב שני - יפותחו מבני המגורים ע"פ מספר דגמים אחידים בבניה מרוכזת או בבניה עצמית כפי שיוחלט ע"י יזמי התכנית.  
בשלב שלישי - פיתוח השטחים הציבוריים בכל אחד ממתחמי המשנה.
- ב. שלביות ב': בשלב ראשון יפותח המתחם המערבי של השכונה, בשלב השני יפותח המתחם המרכזי (מערבית למיקום המובל הסגור), ואת המתחם של שכונת המגורים באזור הנחל

היבש ומזרחה לו ניתן יהיה לפתח רק לאחר בניית והפעלת המובל הסגור אשר יתפקד במקום הנחל היבש והכל ע"פ הנחיות תכנית הניקוז. במקביל לפיתוח השכונה – יש לדאוג גם לשדרוג מערכת הביוב בישוב הותיק בשלושה שלבים בהתאם לשלושת שלבי פיתוח השכונה.

ג. ניתן לשנות את סדר שלבי הביצוע המומלצים באישור הועדה המקומית ובנסיבות מיוחדות וחריגות.

פרק 4 - חתימות:

קיבוץ עין-שמר

יזמי התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
השוני התכנון המוסכמת.  
והוספתו הינה לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם  
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקנה השטח  
ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום  
הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
חוקי ועפ"י כל דין.

בעל הקרקע:

לפי ען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או ודאה  
בקיום הסכם כאמור ו/או יחזור על זכונונו לבטלו בגלל הפרתו ע"י  
מי שרכש מאתנו על סיו זכויות בלשון בשטח, ו/או על כל זכות  
אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו  
ינתנה אך ורק מטעמי ספק תכנית.

טינול סקקעי ישראל  
מחז ח'פה

*[Handwritten signature]*

קיבוץ עין-שמר

בעלי הזכויות בקרקע:

ארכיטקטורה ורובות ערים בע"מ  
ח.פ. 51-26-1800-0  
רח' קקו"ל 4 ק. טבעון  
טל: 04-9835146

המתכנן:

פברואר 2008

הודעה הנכנסת ללשכת הרישום מנוסח גלויה  
מס' 359/נ  
הוסיף להפקדה  
מיום 19.11.2004 107  
מנהל הרישום  
יועץ ראש הרישום

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור-תכנית מס. 359/נ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 9.1.08 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על המקדת תכנית מס. 359/נ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5744  
מיום 27.11.2007

הודעה על אישור תכנית מס. 359/נ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5831  
מיום 10.7.08